

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA  
CENTRO SOCIO-ECONÔMICO  
DEPARTAMENTO DE CIÊNCIAS CONTÁBEIS  
COORDENADORIA DE MONOGRAFIA**

**ENEAS JONATAS AUGUSTIN**

**PLANEJAMENTO TRIBUTÁRIO EM UMA INCORPORADORA IMOBILIÁRIA:  
LUCRO REAL x LUCRO PRESUMIDO x REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO**

**FLORIANÓPOLIS  
2007**

**ENEAS JONATAS AUGUSTIN**

**PLANEJAMENTO TRIBUTÁRIO EM UMA INCORPORADORA IMOBILIÁRIA:  
LUCRO REAL x LUCRO PRESUMIDO x REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO**

Projeto de Monografia apresentado ao Curso de Ciências Contábeis, do Centro Sócio-econômico, da Universidade Federal de Santa Catarina, como requisito parcial para a obtenção do título de Bacharel em Ciências Contábeis.

Orientador: Alexandre Zoldan da Veiga.

**Florianópolis  
2007.**

**ENEAS JONATAS AUGUSTIN**

**PLANEJAMENTO TRIBUTÁRIO EM UMA INCORPORADORA IMOBILIÁRIA:**

**LUCRO REAL x LUCRO PRESUMIDO x REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO.**

Esta monografia foi apresentada como trabalho de conclusão do curso de Ciências Contábeis da Universidade Federal de Santa Catarina, obtendo a nota (média) de \_\_\_\_\_ atribuída pela banca constituída pelo orientador e membros abaixo mencionados.

---

Professor: Elisete Dahmer Pfitscher, Dra.  
Coordenadora de Monografia – UFSC

Professores que compuseram a banca:

---

Prof. Orientador Alexandre Zoldan da Veiga, Msc.  
Departamento de Ciências Contábeis – UFSC

---

Prof. Loreci João Borges.  
Departamento de Ciências Contábeis – UFSC

---

Professor Marcelo Haendchen Dutra

**Dedico este trabalho a:**

**Deus e minha mãe com muito amor.**

## **AGRADECIMENTOS**

A empresa onde trabalho e que disponibilizou os materiais e dados necessários para a confecção deste trabalho.

A minha mãe, Lúcia Fatiga Augustin, pelo apoio dado e incentivo nas horas mais difíceis de minha vida.

A minha amiga Cinthya Claudino dos Santos pela ajuda no desenvolvimento dos estudos.

Ao professor e orientador Alexandre Zoldan, pela paciência nas correções feitas durante o desenvolver do trabalho.

Aos demais amigos, companheiros da faculdade e do lugar onde trabalho.

“Meus amigos, quanto menos virem de mim, mais me apreciarão.”

**ABRAHAM LINCOLN**

## RESUMO

O mercado imobiliário na região da grande Florianópolis passa por um bom momento em relação as demais atividades tradicionais. Embora todas as atividades envolvidas na movimentação da economia da região preocupam-se muito com a carga tributária incidente sobre seus ganhos, as empresas de incorporação imobiliária, que constroem imóveis residenciais para a venda são umas das que mais contribui para os cofres do tesouro nacional. Os motivos dessa alta arrecadação deve-se ao fato do alto ganho perante as mesmas, pois o valor dos imóveis é muito alto, fazendo com que o faturamento dessas empresas seja consideravelmente elevado e isso para o fisco representa elevada arrecadação. Por isso é papel do contador alertar aos proprietários das empresas a forma de tributação mais econômica de acordo com as possibilidades legais, ou seja, sem que o governo tenha motivos para questionar tal escolha. A empresa analisada já era adepta do modelo de Lucro Presumido, porém com a possibilidade de outras duas formas, verificou-se a necessidade de levantar dados que confirme a escolha certa por parte da empresa em tributar seus ganhos. Através de demonstrações financeiras é levantado vários quadros de análises de faturamento, apuração de impostos entre as formas de Lucro Real, Lucro Presumido e Regime Especial de Tributação. Ao fim do trabalho conclui-se que o Lucro Presumido ainda é a melhor opção, pois permite menos desembolso na apuração de impostos e certeza de que suas ações tem um amparo legal que respalda sua opção.

**Palavras – chaves:** Lucro Real. Lucro Presumido. Regime Especial de Tributação. Incentivos

## **LISTA DE SIGLAS**

<b>CGSN</b>	Comitê Gestor de Tributação das Micros e Empresas de Pequeno Porte.
<b>COFINS</b>	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social
<b>CSLL</b>	Contribuição Social sobre o Lucro Líquido
<b>DIRPF</b>	Declaração de Imposto de Renda Pessoa Física
<b>DLPA</b>	Demonstração de Lucros e Prejuízos Acumulados
<b>DMPL</b>	Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido
<b>DOAR</b>	Demonstração das Origens e Aplicações de Recursos
<b>DRE</b>	Demonstração do Resultado do Exercício
<b>EPP</b>	Empresa de Pequeno Porte
<b>IRPJ</b>	Imposto de Renda Pessoa Jurídica
<b>IN / SRF</b>	Instrução Normativa Secretaria da Receita Federal
<b>IRRF</b>	Imposto de Renda Retido na Fonte
<b>IPI</b>	Imposto sobre Produtos Industrializados
<b>ME</b>	Micro Empresa
<b>MP</b>	Medida Provisória
<b>NBCT</b>	Normas Brasileiras de Contabilidade
<b>PAT</b>	Programa de Alimentação do Trabalhador
<b>PIS</b>	Programa de Integração Social
<b>RET</b>	Regime Especial de Tributação
<b>SIMPLES</b>	Sistema Integrado de Pagamento de Impostos e Contribuições das Microempresas e Empresas de Pequeno Porte



## LISTA DE QUADROS

<b>QUADRO 1</b>	Alíquotas para base de cálculo IRPJ.....	32
<b>QUADRO 2</b>	Balanço Patrimonial – Ativo.....	38
<b>QUADRO 3</b>	Balanço Patrimonial – Passivo.....	39
<b>QUADRO 4</b>	Receitas de Vendas e Financeiras 2005.....	41
<b>QUADRO 5</b>	Receita de Vendas e Financeira 2006.....	42
<b>QUADRO 6</b>	Demonstração do Resultado do Exercício 2005 e 2006.....	43
<b>QUADRO 7</b>	Demonstração dos Lucros e Prejuízos Acumulados 2005 e 2006.....	45
<b>QUADRO 8</b>	Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido 2005/2006.....	46
<b>QUADRO 9</b>	Demonstração das Origens e Aplicações de Recursos 2005 e 2006.....	47
<b>QUADRO 10</b>	Variação Capital Circulante Líquido 2005 e 2006.....	48
<b>QUADRO 11</b>	Receitas Imóveis e Financeira 2005.....	49
<b>QUADRO 12</b>	Receita Imóveis e Financeira 2006.....	49
<b>QUADRO 13</b>	Comparações PIS e COFINS.....	50
<b>QUADRO 14</b>	Comparações IRPJ e CSLL.....	50
<b>QUADRO 15</b>	Resumo IRPJ e CSLL.....	51
<b>QUADRO 16</b>	Resumo Tributos Lucro Presumido.....	51
<b>QUADRO 17</b>	PIS e COFINS Lucro Real 2005.....	52
<b>QUADRO 18</b>	PIS e COFINS Lucro Real 2006.....	53
<b>QUADRO 19</b>	Resumo PIS e COFINS Lucro Real.....	53
<b>QUADRO 20</b>	Apuração IRPJ e CSLL 2005 e 2006.....	54
<b>QUADRO 21</b>	Resumo IRPJ e CSLL Lucro Real.....	55
<b>QUADRO 22</b>	Resumo Tributos Lucro Real.....	55
<b>QUADRO 23</b>	Tributação R.E.T. 2005 e 2006.....	56
<b>QUADRO 24</b>	Comparação Tributação 2005.....	57
<b>QUADRO 25</b>	Comparação Tributação 2006.....	57

## SUMÁRIO

<b>LISTA DE SIGLAS.....</b>	<b>8</b>
<b>LISTA DE QUADROS.....</b>	<b>9</b>
<b>1 – INTRODUÇÃO.....</b>	<b>12</b>
1.1 – TEMA E PROBLEMA.....	12
1.2 - OBJETIVOS.....	13
1.2.1 – Objetivo Geral.....	13
1.2.2 – Objetivos Específicos.....	13
1.3 – JUSTIFICATIVA.....	14
1.4 - METODOLOGIA.....	15
1.5 - LIMITAÇÕES DA PESQUISA.....	16
1.6 - ESTRUTURA DO TRABALHO.....	16
<b>2 – FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA.....</b>	<b>18</b>
<b>2.1 – INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA.....</b>	<b>20</b>
<b>2.2 - CUSTO DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS.....</b>	<b>21</b>
<b>2.3 - LUCRO REAL.....</b>	<b>22</b>
2.3.1 – Lucro Real Trimestral.....	24
2.3.1.1 – IRPJ – Lucro Real Trimestral.....	25
2.3.1.2 - CSLL – Lucro Real Trimestral.....	26
2.3.2 – Lucro Real Anual.....	27
2.3.2.1 – IRPJ – Lucro Real Anual.....	27

2.3.2.2 - CSLL – Lucro Real Anual.....	28
2.3.2.3 - Balancete de Suspensão ou Redução.....	28
2.3.2.4 - PIS e COFINS – Regime Não – Cumulativo.....	29
2.3.2.5 - Incentivos Fiscais.....	30
<b>2.4 – LUCRO PRESUMIDO.....</b>	<b>31</b>
2.4.1 – IRPJ – Lucro Presumido.....	32
2.4.2 - CSLL – Lucro Presumido.....	33
2.4.3 - PIS e COFINS – Regime Cumulativo.....	33
<b>2.5 – REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO.....</b>	<b>34</b>
2.5.1 – Definições de Incorporador e Incorporadoras.....	34
2.5.2 - Regime Opcional.....	34
2.5.3 - Tributação.....	35
2.5.4 - Escrituração Contábil.....	35
<b>3 – OPÇÃO DE TRIBUTAÇÃO NA CONSTRUÇÃO CIVIL.....</b>	<b>36</b>
3.2 – DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DA EMPRESA.....	37
3.3 – APURAÇÃO DOS IMPOSTOS – LUCRO PRESUMIDO.....	48
3.4 – APURAÇÃO DOS IMPOSTOS – LUCRO REAL.....	52
3.5 – APURAÇÃO DOS IMPOSTOS – REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO.....	56
3.6 – COMPARAÇÕES DOS MODELOS DE TRIBUTAÇÃO.....	57
<b>4 – CONSIDERAÇÕES FINAIS.....</b>	<b>58</b>
<b>REFERÊNCIAS.....</b>	<b>59</b>

# **1. INTRODUÇÃO**

O Brasil é um dos países que apresentam maiores quantidades de impostos, taxas, contribuições, além de inúmeras alíquotas, fatores de redução e outros detalhes pertinentes a cada tipo de imposto, demonstrado e noticiado constantemente pela mídia.

Apresenta também diversas leis, decretos, medidas provisórias que em curtos períodos de tempo se modificam tanto que acabam confundindo algumas opções de enquadramento tributário por parte das empresas.

Em termos gerais, as empresas tributadas pelo Lucro Real são as que mais sofrem ações de fiscalização, pois alguns tributos federais são calculados diretamente sobre o lucro, após as devidas inclusões e exclusões que a lei permite, e outros diretamente sobre o faturamento mensal da empresa. Assim sendo, sofrem com as elevadas alíquotas para a base de cálculo dos tributos federais, como o PIS – Programa de Integração Social; COFINS – Contribuição para Financiamento da Seguridade Social; IRPJ – Imposto sobre a Renda da Pessoa Jurídica e CSLL – Contribuição sobre o Lucro Líquido.

Já no Lucro Presumido, os tributos federais são calculados sobre o faturamento total da empresa, onde para cada tipo de atividade o Governo Federal presume que haja lucro e através disso estipula as alíquotas para a base de cálculo dos tributos.

## **1.1 TEMA E PROBLEMA**

De acordo com o assunto exposto o tema desta monografia é o planejamento tributário na construção civil, através de comparações entre o Lucro Real, Lucro Presumido e RET nos exercícios de 2005 e 2006.

A escolha desse tema está baseada no que acontece na prática em termos de cálculo e recolhimento de tributos, elaboração das demonstrações contábeis, reconhecimento de despesas, números e tipos de obrigações acessórias, possibilidade ou não de incentivos fiscais dentro de um período.

Em se tratando de construção civil, incorporação imobiliária e loteamento de imóveis houve uma mudança significativa em 1999 com a Lei Nº 9.718/98, que permitiu o enquadramento das empresas no sistema de lucro presumido, onde o artigo 14 da lei anterior,

Lei nº. 8.981/95, que obrigava as empresas de construção civil a tributar pelo Lucro real foi excluído.

Em razão do exposto surge a questão: Qual dos modelos de tributação possíveis para as empresas incorporadoras imobiliárias, ou seja, Lucro Real; Lucro Presumido e R.E.T. – Regime Especial de Tributação permitiriam a Incorporando Empreendimentos Imobiliários Ltda. recolherem menos imposto no ano-calendário de 2005 e 2006?

## **1.2 OBJETIVOS**

### **1.2.1. OBJETIVO GERAL**

Identificar qual modelo de tributação mais econômico para a empresa Incorporando Empreendimentos Imobiliários Ltda. no ano-calendário de 2005 e 2006 visando seu enquadramento futuro.

### **1.2.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS**

Nos objetivos específicos de estudo, tem-se:

- Comparar, trimestralmente, por intermédio das demonstrações contábeis, a evolução do patrimônio e do resultado no ano-calendário de 2005 e 2006;
- Calcular, mensalmente, os tributos PIS e COFINS pelo Lucro Real, Lucro Presumido e R.E.T. nos anos de 2005 e 2006;
- Calcular, trimestralmente, os tributos IRPJ e CSLL pelo Lucro real, Lucro Presumido e R.E.T. nos anos de 2005 e 2006;
- Fornecer, em níveis percentuais, as economias ou excessos de arrecadação pelos dois modelos de tributação;

### 1.3 JUSTIFICATIVA

A atividade imobiliária compreende o desmembramento de terrenos, loteamento, incorporações de imóveis, etc. Quando essa atividade envolve imóveis próprios, os fatores que afetam a contabilidade dizem respeito ao processo de construção, venda dentre outros.

Na construção civil as vendas podem ocorrer antes, durante e após a construção de um empreendimento, sendo a receita um dos pontos merecedores de grande destaque nesse ramo de atividade.

A lei nº 8.981/1995 que tratava da obrigatoriedade do Lucro Real, em seus artigos 35 e 36 determinava a inclusão das empresas de construção civil nesse sistema de tributação. Com isso a contabilização das receitas e despesas ficou muito complexa, envolvendo práticas contábeis para cada estágio do empreendimento.

A determinação do lucro é basicamente dada pela diferença das receitas e despesas, porém na construção civil esses itens se tornam muito complexos, envolvendo receitas diferidas; custos orçados; comparações dos custos estimados com os incorridos até chegar a um resultado final.

Além da alta complexidade de contabilização, pelo Lucro Real as alíquotas dos tributos são muito elevadas e as fiscalizações em cima das empresas de construção civil são muito mais rigorosas.

A lei nº 9.718/1998 reeditou a anterior que tratava do Lucro Real, excluindo o artigo 14 da Lei nº. 8.981/95 relativo às construtoras, possibilitando o enquadramento no sistema de Lucro Presumido, onde as alíquotas dos tributos são mais baixas e possibilitando também uma simplificação da contabilização, deixando mais para a área gerencial a parte relativa de custos orçados; custos incorridos, receitas previstas; receitas realizadas e outros itens que anteriormente eram incluídos na contabilização para o fisco.

No Lucro Presumido, a tributação se dá essencialmente com base no faturamento bruto da empresa, faturamento este representado pelas receitas realizadas no mês. Segundo Higuchi (1999, p. 407): “Considera-se efetivada ou realizada a venda de uma unidade imobiliária quando contratada a operação de compra e venda, ainda que mediante instrumento de promessa”.

Em 2004 foi aprovada a Lei 10.931 que se refere ao RET – Regime Especial de Tributação, aplicável às incorporadoras imobiliárias, em caráter operacional e irretratável, enquanto perdurarem direitos de créditos ou obrigações do incorporador junto aos adquirentes

dos imóveis que compõem a incorporação. Nesta opção a incorporadora fica sujeito a pagamento mensal unificado dos tributos federais sobre o faturamento.

As receitas da Incorporando Empreendimentos Imobiliários Ltda. são compostas por vendas de apartamentos, sendo realizadas à vista e em parcelas apropriadas no Resultado de Exercícios Futuros aos quais fazem parte do objeto principal desta monografia, ou seja, a escolha do modelo de tributação que onere menos a tributação sobre a empresa.

## 1.4 METODOLOGIA

Esta pesquisa com relação a seus objetivos se enquadra como exploratória, buscando aprimorar e aprofundar o assunto de forma a torná-lo clara e acessível às partes envolvidas que neste caso são os órgãos licitantes e as empresas privadas, possibilitando esclarecimentos e avaliação dos assuntos abordados.

Segundo Gil (2002, p.41)

Estas pesquisas têm como objetivo proporcionar maior familiaridade com o problema, com vistas a torná-lo mais explícito ou a constituir hipóteses. Pode-se dizer que estas pesquisas têm como objetivo principal o aprimoramento de idéias ou a descoberta de intuições. Seu planejamento é, portanto, bastante flexível, de modo que possibilite a consideração dos mais variados aspectos relativos ao fato estudado.

Conforme Beberem (2003, p.80)

Uma característica interessante da pesquisa exploratória consiste no aprofundamento de conceitos preliminares sobre determinada temática não contemplada de modo satisfatório anteriormente. Assim contribui para o esclarecimento de questões superficialmente das hipóteses; ou descobrir um novo tipo de enfoque sobre o assunto.

Quanto aos procedimentos utilizados a pesquisa é bibliográfica uma vez que o tema tem enfoque basicamente no conhecimento, já publicado em fontes fidedignas e estudo de caso, através de questionários, entrevistas e observação.

Quanto a sua abordagem a pesquisa é qualitativa, pois visa esclarecer a complexidade do problema com base em estudos conceituais. Por Richarson (1999, p.80 apud Beberem, 2004, p.91): “Os estudos que empregam uma metodologia qualitativa podem descrever a complexidade de determinado problema, analisar a interação de certas variáveis, compreender e classificar processos dinâmicos vividos por grupos sociais.”.

Pela facilidade de acesso aos dados necessários para a pesquisa, não há problemas de aplicar os três tipos de metodologia envolvidos, descritiva envolvendo todos os fatores envolvidos na tributação, bibliográfica justificando os métodos utilizados na tributação com

bases teóricas e qualitativas, envolvendo comparações das alternativas disponíveis para o estudo de caso.

## **1.5 LIMITAÇÕES DA PESQUISA**

A pesquisa está limitada aos tributos federais – IRPJ, CSLL, PIS e COFINS, pertinentes aos sistemas de tributação denominados Lucro Real, Lucro Presumido e RET – Regime Especial de Tributação.

Os estudos abordados neste projeto de pesquisa abrangem exclusivamente assuntos relacionados à atividade de construção civil, especificamente neste estudo de caso no ramo da incorporação imobiliária.

No ramo de incorporação imobiliária as empresas podem optar por duas formas de execução dos projetos, a primeira dando-se por empreitada global, onde a empresa constrói seus empreendimentos mediante contratos com empreiteiros que se responsabilizam pela compra de todo material necessário à obra bem como toda a mão de obra a ser utilizada. A segunda forma é a chamada por empreitada parcial, onde a incorporadora arca com todo material necessário para a construção bem como parte de mão de obra, neste caso os empreiteiros executam apenas sua parte cabível do projeto e o resto fica por conta da empresa.

Tendo em vista a essas considerações o trabalho limita-se ainda a empresas incorporadoras da construção civil que operam sob contratos parciais de empreitadas, sendo responsáveis pelo material e parte da mão de obra, com isso podem ser utilizados alíquotas menores para o IRPJ e CSLL segundo a instrução normativa nº 539 da Secretaria da receita Federal de 25.04.2005 em seu artigo primeiro.

## **1.6 ESTRUTURA DO TRABALHO**

A estrutura deste estudo de caso se dá em cinco capítulos, dentre eles sendo a introdução; fundamentação teórica, opção de tributação, conclusão e referências bibliográficas.

O capítulo primeiro demonstra de forma sucinta como a pesquisa foi elaborada, além dos motivos que levaram o ser feita. Neste capítulo é definido o objetivo geral e os específicos, além da metodologia e justificativa do trabalho.



No capítulo dois é desenvolvido toda a fundamentação teórica que dará suporte legal ao capítulo 3, sendo este embasamento teórico apoiado em livros e leis federais.

O capítulo três é todo dedicado à análise dos dados, montagem de quadros comparativos, apuração de tributos dentro das opções de tributação possíveis para uma incorporadora imobiliária, abrangendo os anos de 2005 e 2006.

No capítulo quatro conclui-se o que foi abordado pelo capítulo três, ou seja, a indicação de qual modelo de tributação mais econômico para a empresa em termos de tributos federais.

A última parte do trabalho é dedicada às referências bibliográficas utilizadas na confecção deste trabalho e que serviram de apoio ao capítulo dois.

## 2. FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

Desde a época colonial, o Brasil sempre sofreu uma forte tributação e aliado sempre a um sentimento de injustiça quanto às cobranças feitas e os destinos planejados oriundos dessa forma de arrecadação de receita para o Governo.

Praticamente não houve um ano se quer em que os contribuintes não fossem brindados com alterações na Legislação Tributária, sendo que estas sempre vinham no sentido de suprimir, total ou parcialmente, os direitos conquistados e, claro, agravar a carga tributária.

No Brasil, as empresas são tributadas por três tipos de enquadramento, o SIMPLES; Lucro Presumido e Lucro Real.

As empresas para se enquadrarem no SIMPLES sofrem uma série de restrições, em Higuchi (1999, p. 44), “Não poderá optar pelo SIMPLES a pessoa jurídica que se dedique a compra e venda, ao loteamento, à incorporação ou à construção de imóveis”.

A resolução nº. 004, de 30 de maio de 2007 da CGSN – Comitê Gestor de Tributação das Microempresas e Empresas de Pequeno Porte trata das exclusões do SIMPLES conforme artigo abaixo:

**Art. 12.** Não poderão recolher os impostos e contribuições na forma do Simples Nacional a ME ou a EPP:

1 - que tenha auferido, no ano-calendário imediatamente anterior, receita bruta superior a R\$ 2.400.000,00 (dois milhões e quatrocentos mil reais);

2 – de cujo capital participe outra pessoa jurídica;

3 – que seja filial, sucursal, agência ou representação, no País, de pessoa jurídica com sede no exterior;

4 – de cujo capital participe pessoa física que seja inscrita como empresário ou seja sócia de outra empresa que receba tratamento jurídico diferenciado nos termos da Lei Complementar nº. 123, de 2006, desde que a receita bruta global ultrapasse o limite de que trata o inciso I do caput deste artigo;

5 – cujo titular ou sócio participe com mais de 10% (dez por cento) do capital de outra empresa não beneficiada pela Lei Complementar nº 123, de 2006, desde que a receita bruta global ultrapasse o limite de que trata o inciso I do caput deste artigo;

- 6 – cujo sócio ou titular seja administrador ou equiparado de outra pessoa jurídica com fins lucrativos, desde que a receita bruta global ultrapasse o limite de que trata o inciso I do caput deste artigo;
- 7 – constituída sob a forma de cooperativas, salvo as de consumo;
- 8 – que participe do capital de outra pessoa jurídica;
- 9 – que exerça atividade de banco comercial, de investimentos e de desenvolvimento, de caixa econômica, de sociedade de crédito, financiamento e investimento ou de crédito imobiliário, de corretora ou de distribuidora de títulos, valores mobiliários e câmbio, de empresa de arrendamento mercantil, de seguros privados e de capitalização ou de previdência complementar;
- 10 – resultante ou remanescente de cisão ou qualquer outra forma de desmembramento de pessoa jurídica que tenha ocorrido em um dos 5 (cinco) anos-calendário anteriores;
- 11 – constituída sob a forma de sociedade por ações;
- 12 – que explorem atividade de prestação cumulativa e contínua de serviços de assessoria creditícia, gestão de crédito, seleção e riscos, administração de contas a pagar e a receber, gerenciamento de ativos (asset management), compras de direitos creditórios resultantes de vendas mercantis a prazo ou de prestação de serviços (factoring);
- 13 – que tenha sócio domiciliado no exterior;
- 14 – de cujo capital participe entidade da administração pública, direta ou indireta, federal, estadual ou municipal;
- 15 – que preste serviço de comunicação;
- 16 – que possua débito com o Instituto Nacional do Seguro Social (INSS), ou com as Fazendas Públicas Federal, Estadual ou Municipal, cuja exigibilidade não esteja suspensa;
- 17 – que preste serviço de transporte intermunicipal e interestadual de passageiros;
- 18 – que seja geradora, transmissora, distribuidora ou comercializadora de energia elétrica;
- 19 – que exerça atividade de importação ou fabricação de automóveis e motocicletas;

20 – que exerça atividade de importação de combustíveis;

21 – que realize cessão ou locação de mão-de-obra;

22 – que realize atividade de consultoria;

23 – que se dedique ao loteamento e à incorporação de imóveis.

Sendo assim, conclui-se que as construtoras devem passar a optar pelo Lucro Real ou Presumido, sempre considerando a receita auferida no ano-calendário e as obrigações estabelecidas pela Legislação do Imposto de Renda para as empresas no que tange a opção do modelo de tributação.

Neste capítulo, são descritos alguns conceitos fundamentais para a compreensão da contabilização das movimentações financeiras que ocorrem nas empresas de construção civil.

## **2.1 – INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA**

A incorporação imobiliária é definida pelo artigo 28 da Lei nº 4.591/1964 como sendo a atividade exercida com a finalidade de promover e realizar a construção, para alienação, total ou parcial, de edificações, ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas. Nesta atividade, a característica principal é o fato de haver um comprometimento ou efetivação da venda de frações ideais de terreno com vinculação de tais frações às unidades autônomas. A formalização da incorporação é feita mediante registro em cartório, onde a partir do tal é que poder-se-á comercializar tais unidades.

Nota-se que o conceito de incorporação imobiliária é bem mais abrangente que o de empresas de construção civil, onde este é definido por Costa (2000, p.13) como sendo “ as empresas de construção civil aquelas que executam obras para terceiros sob administração ou sob empreitada”. Assim como o conceito de construção civil está intrínseco ao de incorporação imobiliária, este por sua vez está incluído dentro de um conceito maior e mais global chamado de atividade imobiliária, que compreende o desmembramento de terrenos, loteamento, incorporações, construção própria, locação de imóveis próprios.

As empresas incorporadoras podem executar seus empreendimentos da seguinte forma segundo Costa (2000, p.32):

A construção do imóvel pode acontecer por contratos de empreitada, sob fiscalização do empreendedor imobiliário, por administração da obra, em que os custos da

construção ficam a cargo do empreendedor, ou então com toda a obra sendo executada pelo próprio empreendedor.

No estudo de caso em questão, a empresa promove um mix do que foi estabelecido pelo autor acima, onde na construção de um empreendimento há etapas em que as obras são executadas mediante serviços de terceiros, destacando-se os empreiteiros, e uma outra etapa sendo executada pela mão de obra própria da incorporadora.

## **2.2 - CUSTO DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS**

Segundo Santos e Pasta (2007, p.5), na contabilidade “deve ser apropriada à totalidade dos custos incorridos na construção, desde o terreno até a mão de obra e os materiais aplicados, permitindo um controle rigoroso da evolução da obra e sua comparação com o orçamento fornecido e aprovado pela construtora”. O objeto de venda de uma incorporadora imobiliária é o imóvel, pronto ou em construção, que por sua vez terá como valor de base o total de ingressos dos custos da obra.

Em Higuchi (1999, p. 403) é demonstrada que a formação do custo de imóveis para a venda é idêntica as demais atividades, ou seja, deve compor o seu custo todos os gastos necessários para aquisição de imóvel, desmembramento de terra e construção de prédios. Assim, compõem obrigatoriamente o custo do imóvel para a venda:

I- O custo de aquisição de terrenos ou prédios, inclusive os tributos devidos na aquisição e as despesas de legalização;

II- Os custos de estudo, planejamento, legalização e execução dos planos ou projetos de desmembramento, loteamento, incorporação, construção e quaisquer obras ou melhoramentos.

O artigo 290 do Regulamento do Imposto de Renda, RIR/1999, menciona o que compõe o custo da obra, como segue abaixo:

- Os materiais aplicados ou os bens consumidos na construção, inclusive os custos com transportes e tributos gastos na aquisição desses insumos;
- A mão de obra própria ou de terceiros, e seus encargos sociais, inclusive os serviços de engenheiros, apontadores, almoxarifes, seguranças, etc;
- Terreno e projeto;
- Locação e manutenção de bens aplicados na construção, além de seus encargos com a depreciação.

O mesmo artigo ainda define que não compõe como custo da obra as despesas com vendas, despesas financeiras não relacionadas ao empreendimento e as despesas gerais e administrativas.

Dos três modelos de tributação possíveis de ser adotado por uma incorporadora imobiliária, sem dúvida, as que optam pelo Lucro Real são as que mais dão ênfase a formação do custo, pois ele influenciará de maneira direta a formação do lucro da empresa para o cálculo dos tributos, diante disso, vejamos os modelos de tributação admissíveis para as empresas incorporadoras.

## **2.3 - LUCRO REAL**

O Lucro Real é uma das opções de tributação para as empresas incorporadoras, porém com a publicação da Lei nº 9.718 em janeiro de 1.999, onde as empresas incorporadoras puderam optar pela forma de tributação pelo Lucro Presumido, são raros os casos em que as empresas adotam o Lucro Real, exceto aquelas que ultrapassam o limite de R\$ 48.000.000,00 no ano calendário. A apuração do Lucro Real, onde são confrontadas as receitas com as despesas, poderá ser feita anualmente ou trimestralmente.

Oliveira et al (2005, p.176) conceitua Lucro Real:

É o lucro líquido do período apurado na escrituração comercial, denominado lucro contábil, ajustado pelas adições, exclusões e compensações autorizadas pela legislação do Imposto de Renda. Os ajustes do lucro líquido do período devem ser transcritos no Livro de Apuração do Lucro Real (LALUR).

O artigo 14 da Lei nº. 9.718/98 obriga algumas empresas a optarem pelo Lucro Real devido a algumas características descritas a seguir:

Art.14. Estão obrigadas á apuração do Lucro Real as pessoas jurídicas:

I – cuja receita total, no ano-calendário anterior seja superior ao limite de R\$ 48.000.000,00 (quarenta e oito milhões de reais) ou proporcional ao número de meses no período, quando inferior a 12 (doze) meses.

II – cujas atividades sejam de bancos comerciais, bancos de investimentos, bancos de desenvolvimento, caixas econômicas, sociedades de créditos, financiamento e investimento, sociedades de créditos imobiliários, sociedade corretoras de títulos, valores imobiliários e câmbios, distribuidora de títulos e valores imobiliários,

empresas de arrendamento mercantil, cooperativas de créditos, empresas de seguros privados e de capitalização e entidades de previdência privada aberta;

III – que tiverem lucros, rendimentos ou ganhos de capital oriundos do exterior;

IV – que, autorizadas pela legislação tributária, usufruam benefícios fiscais relativos à isenção ou redução do imposto;

V – que, no decorrer do ano-calendário, tenham efetuado pagamento mensal pelo regime de estimativa;

VI – que explorem atividades de prestação cumulativa e contínua de serviços de assessoria creditícia, mercadológica, gestão de crédito, seleção e riscos, administração de contas a pagar e a receber, compras de direitos creditórios resultantes de vendas mercantis a prazo ou de prestação de serviços (factoring).

Sobre o Lucro Real, descreve Higuchi (1999, p. 32) que “as pessoas jurídicas tributadas pelo Lucro Real poderão determinar o lucro com base em balanço anual levantado no dia 31 de dezembro ou mediante levantamento de balancetes trimestrais na forma da Lei nº. 9.430/96. A pessoa jurídica que se enquadrar em qualquer dos incisos do artigo 14 da Lei nº. 9.718/98 terá que, obrigatoriamente, ser tributada com base no Lucro Real. Para as demais pessoas jurídicas, a tributação pelo Lucro Real é uma opção”.

Já Fabretti (2005) conceitua a base de cálculo do Lucro Real como sendo o resultado contábil ajustado no período-base, que pode ser Lucro ou Prejuízo. Portanto, assim necessita de uma prévia escrituração contábil regular e mensal.

O artigo 6º do Decreto-Lei nº. 1.598/77 define o Lucro Real como o lucro líquido de apuração ajustadas pelas adições, exclusões ou compensações prescritas ou autorizadas por este decreto.

No Lucro Real é adotado o regime de competência para a tributação dos resultados, independentemente da realização monetária, Higuchi (1999) afirma que as empresas que explorem atividades imobiliárias poderão considerar como receita bruta o montante efetivamente recebido das unidades imobiliárias vendidas. Já em contratos de longo prazo, ou seja, quando o período de execução for superior a 12 meses, apropria-se o montante em conta de Resultados Futuros e tributam-se as parcelas à medida que elas forem recebidas.

### 2.3.1 – LUCRO REAL TRIMESTRAL

A apuração do Lucro Real mensal foi substituída pelo Lucro Real trimestral perante o artigo 1º da Lei nº 9.430/96, porém essa mudança não fez com que se tenham muitas vantagens neste modo de apuração, pois limita a compensação de prejuízos fiscais e a vulnerabilidade a infrações fiscais se torna elevada.

Segundo Higuchi (1999), “no Lucro Real trimestral, o lucro do trimestre anterior não pode ser compensado com o prejuízo fiscal de trimestres seguintes, ainda que dentro do mesmo ano calendário. O prejuízo fiscal de um trimestre só poderá reduzir até o limite de 30% (trinta por cento) do Lucro Real dos trimestres seguintes”. Já no Lucro Real anual, a empresa poderá compensar integralmente os prejuízos com lucros apurados dentro do mesmo ano-calendário. Assim sendo, o lucro de janeiro poderá ser compensado com o prejuízo de fevereiro ou dezembro e o lucro de março poderá ser compensado com o prejuízo de qualquer mês.

A apuração do Lucro Real trimestral deve ser determinada ao encerramento de cada trimestre, o resultado líquido do período deve ser ajustado pelas adições, exclusões e compensações conforme os artigos 249 e 250 do RIR/99:

Art. 249. Na determinação do lucro real, serão adicionados ao lucro líquido do período de apuração (Decreto-Lei nº 1.598, de 1977, art. 6º):

I- os custos, despesas, encargos, perdas, provisões, participações e quaisquer outros valores deduzidos na apuração do lucro líquido que, de acordo com este Decreto, não sejam dedutíveis na determinação do lucro real;

II – os resultados, rendimentos, receitas e quaisquer outros valores não incluídos na apuração do lucro líquido que, de acordo com este decreto, devam ser computados na determinação do lucro real;

Art. 250. Na determinação do lucro real, poderão ser excluídos do lucro líquido do período de apuração (Decreto-Lei nº 1.598, de 1977, art. 6º):

I – os valores cuja dedução seja autorizada por este decreto e que não tenham sido computados na apuração do lucro líquido do período de apuração;

II – os resultados, os rendimentos, receitas e quaisquer outros valores incluídos na apuração do lucro líquido que, de acordo com este Decreto, não sejam computados no lucro real;

III – os prejuízos fiscais apurados em períodos anteriores, limitada a compensação de trinta por cento do lucro líquido ajustado pelas adições e exclusões previstas neste decreto, desde que a pessoa jurídica mantenha os livros e documentos, exigidos pela legislação fiscal, comprobatórios do prejuízo fiscal utilizados para compensação.



Segundo Oliveira et al (2005, p. 183) “os incentivos fiscais previstos na legislação também podem ser compensados do valor do IRPJ a recolher, além do imposto de renda retido na fonte sobre as receitas computadas na determinação do lucro real e o saldo do imposto pago a maior em períodos anteriores”.

### **2.3.1.1. –IRPJ - LUCRO REAL TRIMESTRAL**

Sobre a base de cálculo, que compreende o resultado obtido no trimestre ajustado pelas exclusões e adições, aplica-se à alíquota de 15% e 10% a título de adicional, conforme o artigo 3º da Lei 9.249/95:

Art. 3º. A alíquota do imposto de renda das pessoas jurídicas é de quinze por cento.

§ 1º. A parcela do lucro real, presumido ou arbitrado, que exceder p valor resultante da multiplicação de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, se sujeita à incidência de adicional de imposto de renda à alíquota de dez por cento.

§ 2º. O disposto no parágrafo anterior aplica-se, inclusive, nos casos de incorporação; fusão ou cisão e de extinção da pessoa jurídica pelo encerramento da liquidação.

Os prazos de recolhimento estão dispostos na Lei nº 9.430/96, em que trimestralmente estão divididos os encerramentos dos períodos em 31 de março; 30 de junho; 30 de setembro e 31 de dezembro e o recolhimento se dá sempre no último dia do mês subsequente ao encerramento do trimestre ou dividido em até três cotas mensais ou duas no valor mínimo de R\$ 1.000,00 para cada quota, sendo a primeira sem juros; a segunda com 1% de juros e a terceira com 1% de juros adicionado a taxa SELIC do mês anterior.

No lucro real trimestral, o lucro apurado ao final do trimestre é definitivo, sendo obrigatória a escrituração do livro de inventário ao final de cada trimestre.

### 2.3.1.2. – CSLL - LUCRO REAL TRIMESTRAL

A base de cálculo para a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido é o lucro contábil antes da provisão para o IRPJ e a CSLL, ajustado pelas adições, exclusões e compensações previstas na RIR/99.

Havendo base de cálculo negativa da CSLL no trimestre, essa será compensada em No máximo trinta por cento (art. 58 da Lei nº 8.981/95 e art. 16 da Lei nº 9.065/95) do lucro real do trimestre seguinte, ao final aplica-se a alíquota de 9%.

Higuchi (1999) descreve que as pessoas jurídicas tributadas pelo lucro real determinarão sua base de cálculo da CSLL pelo lucro contábil, antes das provisões para o IRPJ e da própria CSLL, ajustados pelas adições e exclusões. Tendo como:

- **Adições:** do resultado negativo da avaliação de investimentos pelo valor de patrimônio líquido; do valor de reserva de reavaliação baixado durante o período-base, cuja contrapartida não tenha sido computada no resultado do período; das provisões não dedutíveis na determinação do lucro real; exceto do IRPJ, das despesas indedutíveis do artigo 13 da lei nº 9.249/95 como o valor das contraprestações de arrendamento mercantil e do aluguel de bens móveis e imóveis; dos lucros e rendimentos auferidos no exterior; valor dos lucros distribuídos disfarçadamente
- **Exclusões:** do resultado positivo da avaliação de investimentos pelo valor de patrimônio líquido; de lucros e dividendos derivados de investimento pelo valor do patrimônio líquido e avaliados pelo custo de aquisição que tenham sido computados como receitas; valor das provisões adicionadas no período e do valor das provisões técnicas das operadoras de plano de assistência à saúde.

## 2.3.2 – LUCRO REAL ANUAL

### 2.3.2.1. – IRPJ – LUCRO REAL ANUAL

As pessoas jurídicas tributadas com base no lucro real que não quiserem utilizar o método de apuração trimestral, poderão optar pela apuração do lucro real, em 31 de dezembro do ano-calendário, sem prejuízo do recolhimento mensal do IRPJ e da CSLL com base em regime de estimativa.

Segundo Higuchi (1999, p. 33)

“as pessoas jurídicas que optarem pela tributação do lucro real anual terão que pagar, mensalmente, o imposto de renda e a contribuição social sobre o lucro calculado por estimativa. O imposto e a contribuição sobre as operações do mês terão que ser pagos até o último dia útil do mês seguinte. A alíquota do imposto de renda continua em 15% e a do adicional em 10% incidirá sobre R\$ 20.000,00 não podendo deduzir a insuficiência de R\$ 10.000,00 no 1º trimestre”.

A base do IRPJ a ser pago mensalmente é o resultado do somatório de um percentual aplicado sobre a receita bruta do mês, acrescido de ganhos de capital, demais receitas e resultados positivos, exceto os rendimentos de aplicações financeiras. O Artigo 15º da Lei nº 9.249/95 define os seguintes percentuais de alíquotas para a base de cálculo:

- I - 8% na venda de mercadorias e produtos;
- II – 1,6% na revenda, para consumo, de combustível derivado do petróleo, álcool etílico carburante e gás natural;
- III – 16 % na prestação de serviços de transporte, exceto o de carga que é de 8%;
- IV – 16% para instituições financeiras e equiparadas;
- V – 32% para os demais serviços.

O artigo 3º, § 7º, da IN nº 93/97 dispõe que sobre as receitas auferidas nas atividades de loteamento de terreno, incorporação imobiliária e venda de imóveis construídos ou adquiridos para revenda será aplicada o percentual de 8%, considerando como receita bruta o montante efetivamente recebido, relativo às unidades imobiliárias vendidas.

São excluídos da receita bruta o IPI, as vendas canceladas, devoluções e descontos incondicionais concedidos. Já os prejuízos fiscais apurados mensalmente, no balancete de suspensão ou redução ou no balanço anual, poderão ser compensados totalmente desde que dentro do mesmo ano-calendário. Os prejuízos de anos anteriores se limitam a 30% do lucro

real. No pagamento mensal por estimativa poderá ser deduzido o IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) sobre receitas e ganhos, o IRRF sob aplicações financeiras poderá ser deduzido no balanço de 31 de dezembro, ou seja, na estimativa não é considerada a receita financeira nem o próprio IRRF no mês em que são auferidas somente no final do ano.

#### **2.3.2.2. – CSLL – LUCRO REAL ANUAL**

Assim como no IRPJ, a CSLL também deverá ser paga mensalmente pelas pessoas jurídicas que optarem pela tributação do lucro real anual, calculadas mediante estimativa ou baseadas em balancetes de suspensão ou redução (Arts. 222 e 230 RIR/99).

De acordo com Oliveira et al (2005, p.199), os recolhimentos baseados em balancetes ou estimativas, “são meras antecipações do contribuinte para os cofres da União, por conta do que será devido realmente, a ser apurado pela contabilidade”. Concluiu-se com isso que as antecipações feitas mensalmente serão confrontadas com o resultado do exercício final.

A base de cálculo da CSLL por estimativa será o resultado da aplicação de 12% sobre a receita bruta, e assim como na apuração do IRPJ, serão somados os ganhos de capital, rendimentos, ganhos em aplicações financeiras e demais receitas e resultados positivos. Em 30/05/2007 a Lei nº. 10.684/2003 em seu artigo 22 alterou o artigo 20 da Lei nº 9.249/2005 e passou a base de cálculo da CSLL das prestadoras de serviços para 32%, tendo o período de carência até setembro de 2003.

#### **2.3.2.3. – BALANCETE DE SUSPENSÃO OU REDUÇÃO**

A Lei nº 9.065/95 deu uma nova redação ao art. 3º da Lei nº 8.981/95, em que a pessoa jurídica poderá suspender ou reduzir do pagamento do imposto devido de cada mês, isso demonstrado através de balanços ou balancetes mensais, onde o saldo acumulado dos valores recolhidos ultrapassem o valor do imposto devido, inclusive o adicional de IRPJ.

O IRPJ e a CSLL calculados com base no lucro real no período de 1º de janeiro até 30 de abril, serão comparados com os valores já recolhidos dos meses de janeiro a março, se a soma dos pagamentos for maior que o valor calculado, a empresa não terá que pagar o imposto relativo às operações de abril. Se o valor calculado for maior que o valor já recolhido, a empresa terá que pagar a diferença do imposto a recolher.

Higuchi (1999) explica que o balanço de abril não pode ser usado para suspender ou reduzir o pagamento relativo ao mês de maio, portanto deverá ser aberto um novo balanço ou

balancete de verificação compreendendo o período de 1º de janeiro a 31 de maio e os valores calculados serão comparados com os valores recolhidos de janeiro até abril.

O artigo 6º da Lei nº 9.340/96 e o art. 9º da IN nº 93/97 permite a compensação do IRPJ calculado no período com o valor recolhido a maior, apurados na declaração de rendimentos com base no lucro real.

#### **2.3.2.4. – PIS E COFINS – REGIME NÃO CUMULATIVO**

O PIS foi criado pela Lei Complementar nº 7/70, sendo ele apurado mensalmente pelos contribuintes. Já a COFINS foi criada pela lei Complementar nº 70/91, sendo apurado mensalmente assim como o PIS.

As empresas optantes pelo lucro real, apuram o PIS e COFINS pelo regime não cumulativo, e segundo Oliveira et al (2005, p. 239) “o tributo deixou de incidir em cascata nas várias fases dos processos produtivos”, porém a Lei 10.637/01 e 10.833/03 que tratam da não cumulatividade dos tributos acima mencionados é parcial, pois não permite a dedução de todos os pagamentos feitos nas operações anteriores.

O fato gerador desses tributos é o faturamento mensal, de acordo com o art. 1º das referidas legislações, não integrando as receitas provenientes de vendas do ativo imobilizado, vendas canceladas, descontos incondicionais concedidos.

Em maio de 2005 com o Decreto Lei nº 5.442, em seu artigo 1º ficaram reduzidas a zero as alíquotas da Contribuição para o PIS e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS incidentes sobre as receitas financeiras, inclusive decorrentes de operações realizadas para fins de hedge, auferidas pelas pessoas jurídicas sujeitas ao regime de incidência não-cumulativa das referidas contribuições.

As alíquotas para o PIS e COFINS, são respectivamente de 1,65% e 7,60% respectivamente e os créditos permitidos pelas Leis 10.637/02 e 10.833/03 são:

I – bens adquiridos para revenda, exceto em relação às mercadorias sujeitas à substituição tributária, e aos produtos referidos;

II – bens e serviços, utilizados como insumos na prestação de serviços e na produção ou fabricação de bens ou produtos destinados à venda, inclusive combustíveis e lubrificante;

III – energia elétrica consumida nos estabelecimentos da pessoa jurídica;

IV – aluguéis de prédios, máquinas e equipamento, pagos à pessoa jurídica, utilizados nas atividades da empresa;

V – valor das contra prestações de operações de arrendamento mercantil de pessoa jurídica;

VI -0 máquinas, equipamentos e outros bens incorporados ao ativo imobilizado, adquiridos ou fabricados para locação à terceiros, ou para utilização na produção de bens destinados à venda ou na prestação de serviços;

VII – edificações e benfeitorias em imóveis próprios ou de terceiros, utilizados nas atividades da empresa;

VIII – bens recebidos em devolução cuja receita de venda tenha integrado faturamento do mês ou de mês anterior, e tributada conforme o disposto nessa lei;

### **2.3.2.5. – INCENTIVOS FISCAIS**

Os incentivos fiscais passíveis de serem dedutíveis do imposto de renda pessoas jurídicas foram alterados pela Lei nº. 9.532/97 e MP 2.189-49/01, com vigência a partir de 01 de janeiro de 1998. O artigo 10º da Lei nº. 9.532/97 dispõe que o imposto apurado com base no lucro arbitrado ou presumido não será permitido qualquer dedução a título de incentivo fiscal. Com isso, os incentivos fiscais dedutíveis do imposto de renda somente poderão ser utilizados por pessoas tributadas pelo Lucro Real. O artigo 13º da Lei 9.249/95 em consonância com o artigo 365 do RIR/99 acabou com a maioria das contribuições e doações dedutíveis na determinação do lucro real, assim sendo a partir de 01 de janeiro de 1996 somente serão dedutíveis as doações a projetos culturais de que trata a Lei nº 8.313/96, as efetuadas para instituições de ensino e pesquisa cuja criação tenha sido autorizada por lei federal e que preencham os requisitos I e II do artigo 213 da Constituição Federal e as efetuadas a entidades civis sem fins lucrativos que prestem serviços gratuitos em benefício de empregados e dependentes da pessoa jurídica doadora ou em benefício da comunidade local. Com isso os incentivos fiscais resumem-se a:

- PAT – Programa de alimentação do trabalhador, Lei nº. 6.321/76 – em até 4%;
- Doação para o fundo da criança, Lei nº. 794/6 – em até 1%;
- Atividade audiovisual, Lei nº. 8.685/93 – em até 3%;
- Entidades sem fins lucrativos – RIR/99 – em até 2%.

## 2.4 – LUCRO PRESUMIDO

A Lei nº 8.981/95 em seus artigos 35 e 36 obrigava as empresas incorporadoras imobiliárias a tributarem pelo lucro real, porém a Lei nº 9.718/98 em seu artigo 14 tirou o inciso relativo às construtoras, permitindo às mesmas a aderirem à forma presumida de tributação.

As empresas que não estão obrigadas a tributarem pelo lucro real podem optar pelo lucro presumido, onde a complexidade de apuração de tributos é menor que a de lucro real.

Para Filho (2005, p. 240), “o lucro presumido é a base de cálculo do imposto que será determinada pela aplicação de um percentual sobre o montante da receita bruta decorrente da venda de mercadorias e de serviços, e acrescido de outras receitas e ganhos de capital, apurados na forma da lei”.

Algumas pessoas afirmam até que os optantes do lucro presumido estão dispensados da escrituração contábil, inclusive Oliveira et al (2005, p. 178) dispõe que “o lucro presumido difere do lucro real, visto tratar-se de uma presunção por parte do fisco em que seria o lucro das organizações caso não houvesse a contabilidade”. Porém não pensem que a escrituração é dispensada, pois segundo o Conselho Federal de Contabilidade com a NBCT 2.1 – Das formalidades da escrituração contábil, as entidades são obrigadas a manter um sistema de escrituração uniforme dos seus atos e fatos administrativos, através do processo manual, mecanizado ou eletrônico.

O Código Comercial Brasileiro de 1850 também trata da obrigatoriedade da manutenção da contabilidade das empresas em seu artigo 10, onde todos os comerciantes são obrigados a seguir uma ordem uniforme de contabilidade e escrituração, e a ter os livros para esse fim necessário.

A Lei nº. 9.718/98 dispõe as condições para o enquadramento no lucro presumido:

**Art.13** A pessoa jurídica cuja receita bruta total, no ano-calendário anterior, tenha sido igual ou inferior a R\$ 48.000.000,00 (quarenta e oito milhões de reais), ou a R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais) multiplicando pelo número de meses de atividade do ano-calendário anterior, quando inferior a 12 meses, poderá optar pelo regime de tributação com base no lucro presumido.

§ 1º. A opção pela tributação com base no lucro presumido será definitiva em relação ao todo ano-calendário.

§ 2º. Relativamente aos limites estabelecidos neste artigo, a receita bruta auferida no ano anterior será considerada segundo o regime de competência

ou caixa, o observado o critério adotado pessoa jurídica, caso tenha, naquele ano, optado pela tributação com base no lucro presumido.

#### 2.4.1 – IRPJ – LUCRO PRESUMIDO

O Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ) é definido no artigo 15 da Lei nº 9.249/95 onde sobre o Lucro real e Presumido será aplicado uma alíquota de 15%. No caso do Lucro Presumido, de acordo com o ramo de atividade, será aplicada uma alíquota anterior a do IRPJ definida como Base de Cálculo. Em seu §1º a Lei 9.249/95 define os percentuais abaixo:

RAMOS DE ATIVIDADES	ALÍQUOTAS P/ BASE DE CÁLCULO
Comércio / Indústria	8 %
Transportes de Carga	8 %
Serviços em Geral	32 %
Serviços Profissionais	32 %
Transporte, exceto de carga	16 %
Serviços com faturamento – R\$ 120 mil/ano	16%
Revenda de Combustíveis	1,6 %
Serviço Hospitalar	8 %

**QUADRO 1** – Alíquotas para Base de Cálculo IRPJ.

**FONTE:** Regulamento do Imposto de Renda / 1999.

Além disso, a parcela do Lucro Presumido que exceder a R\$ 20.000,00 por mês terá um adicional no IRPJ de 10%. A legislação do Imposto de Renda determina então, o IRPJ para as empresas do Lucro Presumido será tributado a uma alíquota de 15% após o cálculo da base que é definida em termos percentuais de acordo com o ramo de atividade e as empresas de Lucro Real a uma alíquota de 15% do Lucro Líquido ajustado.



### **2.4.2 – CSLL – LUCRO PRESUMIDO**

Assim como no lucro real, alíquota também é de 9% para a CSLL, porém a base de cálculo não é incidente sobre o resultado de um período, mas sim aplicando 12% sobre o total da receita bruta do trimestre, acrescidos de ganhos de capital, receitas financeiras e demais resultados positivos do trimestre.

Numa observação a diferença de alíquotas entre os dois tributos trimestrais sobre o faturamento – IRPJ e CSLL, Higuchi (2006, p. 52) destaca que “os percentuais de presunção de lucro para incidência dos referidos tributos deveriam ser iguais, mas o que está prevalecendo para a Receita Federal, são os critérios arrecadatórios ao invés dos critérios de justiça fiscal quando das alterações da legislação tributária federal”.

No que tange a CSLL, nas receitas auferidas pelas empresas com atividades de incorporação imobiliária, construção e venda de imóveis e execução de obras de engenharia civil com emprego de materiais, estão sujeitas ao percentual de 12% na determinação da base de cálculo da CSLL, tanto no lucro presumido como no lucro por estimativa.

### **2.4.3 – PIS E COFINS – REGIME CUMULATIVO**

No lucro presumido a forma de apuração do PIS e da COFINS é pelo regime cumulativo, disposto pela Lei nº 9.718/98 à alíquota de 0,65% e 3% respectivamente, sobre o total do faturamento mensal. O § 2º da lei referida, fala das exclusões da base cálculo como segue:

- I – as vendas canceladas, os descontos incondicionais obtidos, o IPI e ICMS, quando cobrado pelo vendedor dos bens ou prestador do serviço quando substituto tributário;
- II – as reversões de provisões operacionais e recuperação de créditos baixados como perda, que não representem ingressos de novas receitas, o resultado positivo da avaliação de investimentos pelo valor do patrimônio líquido e os lucros e dividendos derivados de investimentos avaliados pelo custo de aquisição, que tenham sido computados como receita;
- III – os valores que, computados como receita, tenham sido transferidos para outra pessoa jurídica, observadas normas regulamentadoras expedidas pelo Poder Executivo e a receita decorrente de vendas do ativo permanente.

## **2.5 – REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO – R.E.T.**

A Lei nº 10.931/2004 refere-se ao RET e todas suas opções de enquadramento, aplicável às incorporações imobiliárias, em caráter opcional e irretratável, enquanto perdurarem direitos de créditos ou obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõe a incorporação.

O RET está disciplinado pela IN SRF nº 689/2006 que demonstra:

### **2.5.1. – DEFINIÇÕES DE INCORPORADOR E INCORPORAÇÃO**

Incorporador, a pessoa física ou jurídica que, embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando à vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições das obras concluídas. Já a incorporação imobiliária é a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, par alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas.

### **2.5.2 – REGIME OPCIONAL**

O sistema tributário especial que trata este tópico tem caráter opcional e irretratável enquanto perdurarem direitos de créditos ou obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem à incorporação. A opção pelo RET será efetivada quando atendidos os seguintes requisitos:

- I – afetação do terreno e das acessões de objeto da incorporação imobiliária nos termos dos arts. 31-A a 31-E da Lei nº. 4.591/64, incluídos pelo art. 53 da Lei nº10.931/2004;
- II – inscrição de cada incorporação afetada no CNPJ (Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica), vinculada ao evento 109 – Inscrição de Incorporação Imobiliária - Patrimônio de Afetação;

**III** – apresentação do termo de opção pelo RET à Delegacia da Receita Federal (DRF) ou à Delegacia da Receita Federal de Administração Tributária (DERAT) com jurisdição sobre o estabelecimento matriz da pessoa jurídica;

### **2.5.3 – TRIBUTAÇÃO**

Para cada incorporação submetida ao RET, a incorporadora ficará sujeita ao pagamento equivalente a 7% (sete por cento) da receita mensal recebida, o qual corresponderá ao pagamento mensal unificado dos seguintes tributos:

- I – IRPJ, à alíquota de 2,2% da receita bruta mensal;
- II – CSLL, à alíquota de 1,15% da receita bruta mensal;
- III – PIS, à alíquota de 0,65%;
- IV – COFINS, à alíquota de 3%.

### **2.5.4 – ESCRITURAÇÃO CONTÁBIL**

O incorporador fica obrigado a manter escrituração contábil segregada para cada incorporação submetida ao regime especial de tributação, podendo ser efetuada em livros próprios ou nos da incorporadora, sem prejuízo nas normas comerciais e fiscais aplicáveis à incorporadora em relação às operações da incorporação.

Na hipótese de adoção de livros próprios para cada incorporação objeto de opção pelo RET, a escrituração contábil das operações da incorporação poderá ser efetivada mensalmente na contabilidade da incorporadora, mediante registro dos saldos apurados relativos à incorporação.

No próximo capítulo abordam-se todos os conceitos aqui vistos de maneira que permita diferenciar qual a forma de tributação que represente menos desembolso monetário no tocante ao recolhimento dos tributos federais sobre o faturamento bruto de uma empresa do ramo da construção civil.

### **3 OPÇÃO DE TRIBUTAÇÃO NA CONSTRUÇÃO CIVIL**

Neste capítulo encontram-se as simulações de tributação para o Lucro Real, Lucro Presumido e R.E.T. (Regime Especial de Tributação) na empresa analisada no intuito de escolher aquela que represente menos desembolso no pagamento de tributos federais pela mesma.

Para a conclusão de tal estudo, foram analisadas as demonstrações contábeis dos anos de 2005 e 2006, sendo elas o Balanço Patrimonial, Demonstrações de Resultado da Empresa – D.R.E., Demonstração de Lucros e Prejuízos Acumulados – D.L.P.A; Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido – D.M.P.L. e Demonstração de Origens e Aplicações de Recursos – D.O.A.R.; além de mapas referentes às receitas de venda de imóveis e receitas de aplicações financeiras.

As demonstrações contábeis são apresentadas e analisadas pelo sistema de tributação do Lucro Real, posteriormente a de Lucro Presumido e finalizando com o Regime Especial de Tributação. Com isso têm-se dados suficientes para a conclusão de qual modelo de tributação menos oneroso para a empresa analisada.

#### **3.1 – CARACTERIZAÇÃO DA EMPRESA ANALISADA**

A empresa analisada para este estudo de caso é uma incorporadora imobiliária de grande porte localizada no bairro Kobrasol, na cidade de São José, região da Grande Florianópolis, Santa Catarina. Por condição imposta pelos proprietários da empresa em não divulgar a razão social da mesma, adotou-se o nome Incorporando Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Fundada em 1983, a Incorporando Empreendimentos Imobiliários Ltda iniciou suas atividades com construções de casas, sendo que os grandes empreendimentos imobiliários iniciaram-se em 1986 com a construção do Residencial Dona Gisele no bairro coqueiros em Florianópolis, Santa Catarina. Desde então foram construídos 33 empreendimentos, representando 1.301 unidades, abrangendo uma área total construída de 194.963,12 m<sup>2</sup> espalhada em vários bairros da região, como coqueiros; campinas; kobrasol; córrego grande; centro de Florianópolis; floresta; canasvieiras; ingleses; estreito e bom abrigo.

Desde seu ato de constituição, a empresa alterou várias vezes seu Contrato Social, sendo que os objetivos sociais estabelecidos pela 22ª Alteração Contratual são:

- Construção Civil;
- Incorporação de Imóveis;
- Administração e arrendamento de imóveis;
- Locação e Intermediação de Imóveis.

Apesar de ser bem variado o quadro de ações da empresa, sua principal atividade geradora de receita é a incorporação de imóveis, como visto na definição do tema e problema deste estudo de caso.

Sua tributação atual é feita pelo Lucro Presumido, porém além de constituir um dever do contador em demonstrar sempre as possibilidades que acerbam em torno da empresa no tocante a tributação, é desejo também dos proprietários da Incorporando Empreendimentos Imobiliários Ltda saber o quanto recolheriam a mais ou a menos caso optassem por outras formas de tributação possíveis para a empresa. Na data da conclusão deste trabalho a empresa possuía 153 colaboradores.

### **3.2 – DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DA EMPRESA.**

A seguir faz-se a abordagem relativa às demonstrações contábeis da Incorporando Empreendimentos Imobiliários Ltda, como o Balanço Patrimonial, Demonstração do Resultado do Exercício, Demonstração de Lucros e Prejuízos Acumulados, Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido e Demonstração das Origens e Aplicações de Recursos, todas em consonância com a Lei nº 6.404-76 e seguindo os Princípios Fundamentais da Contabilidade bem como as Normas Brasileiras de Contabilidade.

### 3.2.1 – BALANÇO PATRIMONIAL

A Incorporando Empreendimentos Imobiliários Ltda. Levantou os seguintes balanços patrimoniais em dezembro de 2005 e dezembro de 2006 apresentados no quadro a seguir:

#### INCORPORANDO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

**CNPJ: 76.813.473/0001-03.**

#### BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO DE

Valores expressos em Reais

ATIVO	2006	2005
<b>CIRCULANTE</b>	<b>21.185.880,41</b>	<b>21.011.123,62</b>
<b>DISPONIBILIDADES</b>	<b>4.319.581,92</b>	<b>1.913.301,46</b>
Caixa	264.820,73	196.442,28
Bancos Conta Movimento	521.734,20	104.131,39
Aplicações Liquidez Imediata	3.533.026,99	1.612.727,79
<b>DIREITOS REALIZÁVEIS</b>	<b>16.866.298,49</b>	<b>19.097.822,16</b>
Clientes Venda de Imóveis	1.234.196,48	2.183.589,67
Imóveis a Comercializar	15.540.806,94	10.005.950,57
Obras em Andamento	-	6.874.872,26
Adiantamentos de Funcionários	-	2.667,19
Impostos a Recuperar	91.295,07	30.742,47
<b>REALIZÁVEL A L.P.</b>	<b>1.818.982,24</b>	<b>2.153.614,41</b>
<b>DIREITOS REALIZÁVEIS</b>	<b>1.818.982,24</b>	<b>2.153.614,41</b>
Santos Credit Yeld	219.360,52	227.030,91
Clientes Venda de Imóveis	1.599.621,72	1.926.583,50
<b>PERMANENTE</b>	<b>1.483.856,95</b>	<b>47.300,01</b>
<b>INVESTIMENTO</b>	<b>1.004.000,00</b>	<b>-</b>
Imóveis	1.004.000,00	-
<b>IMOBILIZADO</b>	<b>479.856,95</b>	<b>47.300,01</b>
Custo Histórico Corrigido	647.866,58	214.294,97
(-) Depreciações Acumuladas	(168.009,63)	(166.994,96)
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>24.488.719,60</b>	<b>23.212.038,04</b>

QUADRO 2 – BALANÇO PATRIMONIAL / ATIVO – INCORPORANDO EMP. IMOBILIÁRIOS LTDA.

FONTE: Elaborado com base nas informações fornecidas pelo setor contábil da empresa.

**INCORPORANDO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.****CNPJ: 76.813.473/0001-03.****BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO DE**

Valores expressos em Reais

<b>PASSIVO</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>
<b>CIRCULANTE</b>	<b>612.558,15</b>	<b>1.081.806,73</b>
Fornecedores	28.119,31	161.716,75
Outros Credores	85.000,00	-
Obrigações Trabalhistas	51.723,87	138.532,93
Obrigações Sociais	18.158,71	45.706,79
Obrigações Tributárias	185.718,08	124.166,36
Financiamento Capital Giro	243.838,18	611.683,90
<b>EXIGÍVEL A L.P.</b>	<b>661.839,42</b>	<b>1.143.521,30</b>
Financiamento Capital Giro	-	238.515,16
Lucros a Pagar	661.839,42	905.006,14
<b>RESULTADOS</b>	<b>1.738.670,03</b>	<b>3.279.664,91</b>
<b>EXERCÍCIOS FUTUROS</b>		
Receita Diferida	2.833.818,20	4.110.173,17
(-) Custos Diferidos	(1.095.148,17)	(830.508,26)
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>21.475.652,00</b>	<b>17.707.045,10</b>
Capital Social	3.000.000,00	3.000.000,00
Lucros Acumulados	18.475.652,00	14.707.045,10
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>24.488.719,60</b>	<b>23.212.038,04</b>

**QUADRO 3 – BALANÇO PATRIMONIAL / PASSIVO – INCORPORANDO EMP. IMOBILIÁRIOS LTDA.****FONTE:** Elaborado com base nas informações fornecidas pelo setor contábil da empresa

Com base nos Balanços Patrimoniais apresentados acima, seguem-se os esclarecimentos acerca de cada conta integrante dos mesmos.

O Ativo Circulante da empresa é composto pelas Disponibilidades, que compreende o caixa; contas correntes bancárias e aplicações de liquidez imediata, sendo esta última uma garantia monetária caso surja uma oportunidade nova de adquirir um terreno para construção; Direitos Realizáveis que compreendem os clientes de venda de imóveis decorrentes de contratos de compra e venda assinados, imóveis ou estoques a comercializar que compreende todas as unidades disponíveis para venda além de alguns terrenos, obras em andamento que corresponde ao estoque de produtos não acabados, adiantamento a funcionários representados por adiantamentos de férias e impostos a recuperar como os IRRF sobre aplicação financeira e outros recolhidos a maior.

O Ativo Realizável a Longo Prazo compreende duas contas, uma destinada a recuperação parcial de prejuízo decorrente da falência do Banco Santos em 2004 e outra destinada ao complemento dos contratos de compra e venda alocados no Ativo Circulante. Note-se que o somatório da conta clientes de curto e longo prazo deve igual ao valor de Receita Diferida no Resultado de Exercícios Futuros.

Já no Ativo Permanente encontram-se registrados alguns terrenos para investimento, máquinas, equipamentos, veículos e suas respectivas depreciações.

A segunda parte do Balanço Patrimonial referente ao Passivo destaca o Passivo Circulante como obrigações com os fornecedores de bens e materiais aplicados nas obras; outros credores que correspondem a compras parceladas esporádicas; obrigações trabalhistas, sociais e tributárias correspondentes aos impostos e contribuições sociais devidas pela empresa ao fisco e financiamento de capital de giro de curto prazo.

O Exigível a Longo Prazo é composto pela parte devida superior a 12 meses do financiamento de capital de giro, além de uma conta em particular chamada lucros a pagar, que refere-se aquilo que se deve aos sócios que não retiraram lucros em anos anteriores, sendo este valor correspondente a participação dos mesmos nas cota de capital da empresa.

A conta de Resultado de Exercícios Futuros contempla toda a receita correspondente à venda de unidades imobiliárias a prazo, em construção ou não. Nosso objetivo não é encontrar erro na apuração do custo diferido nem interferir na contabilização dos mesmos, mas o que foi apresentado pelo setor contábil da empresa está demonstrado nessa conta.

Finalizando, no Patrimônio Líquido destaca-se o valor do Capital Social e os Lucros Acumulados até as datas de encerramento do Balanço Patrimonial.



### 3.2.2 – DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO

Na Demonstração do Resultado do Exercício – D.R.E. da Incorporando Empreendimentos Imobiliários verifica-se que 100% da receita auferida é proveniente da venda de imóveis. Nos quadros 4 e 5 abaixo temos a discriminação mensal da receita auferida dos anos de 2005 e 2006.

<b>2005</b>		
<b><u>COMPETÊNCIA</u></b>	<b><u>RECEITA DE IMÓVEIS</u></b>	<b><u>RECEITA FINANCEIRA</u></b>
<b>Janeiro</b>	599.391,94	12.500,00
<b>Fevereiro</b>	959.926,07	20.262,84
<b>Março</b>	868.325,81	20.969,80
<b><u>TOTAL 1º TRIMESTRE</u></b>	<b><u>2.427.643,82</u></b>	<b><u>53.732,64</u></b>
<b>Abril</b>	526.302,40	23.697,60
<b>Maiο</b>	526.200,00	23.800,00
<b>Junho</b>	723.583,47	46.545,46
<b><u>TOTAL 2º TRIMESTRE</u></b>	<b><u>1.776.085,87</u></b>	<b><u>94.043,06</u></b>
<b>Julho</b>	408.979,64	30.118,48
<b>Agosto</b>	580.339,03	39.660,97
<b>Setembro</b>	633.127,56	35.966,90
<b><u>TOTAL 3º TRIMESTRE</u></b>	<b><u>1.622.446,23</u></b>	<b><u>105.746,35</u></b>
<b>Outubro</b>	1.056.997,53	29.502,47
<b>Novembro</b>	548.060,30	33.939,70
<b>Dezembro</b>	609.593,22	23.954,63
<b><u>TOTAL 4º TRIMESTRE</u></b>	<b><u>2.214.651,05</u></b>	<b><u>87.396,80</u></b>
<b><u>TOTAL ANO 2005</u></b>	<b><u>8.040.826,97</u></b>	<b><u>340.918,85</u></b>

QUADRO 4 – Quadro de Receitas de Vendas e Financeiras/05 – INCORPORANDO EMP. IMOBILIÁRIOS LTDA.

FONTE: Elaborado com base nas informações fornecidas pelo setor contábil da empresa.

<b>2006</b>		
<b><u>COMPETÊNCIA</u></b>	<b><u>RECEITA DE IMÓVEIS</u></b>	<b><u>RECEITA FINANCEIRA</u></b>
<b>Janeiro</b>	485.839,54	23.128,95
<b>Fevereiro</b>	689.206,61	16.340,90
<b>Março</b>	729.474,84	20.525,16
<b><u>TOTAL 1º TRIMESTRE</u></b>	<b><u>1.904.520,99</u></b>	<b><u>59.995,01</u></b>
<b>Abril</b>	750.774,86	19.225,14
<b>Maiο</b>	795.221,68	24.778,32
<b>Junho</b>	1.135.411,88	25.000,00
<b><u>TOTAL 2º TRIMESTRE</u></b>	<b><u>2.681.408,42</u></b>	<b><u>69.003,46</u></b>
<b>Julho</b>	1.034.374,23	26.395,44
<b>Agosto</b>	1.041.619,66	29.830,75
<b>Setembro</b>	1.180.021,62	31.250,00
<b><u>TOTAL 3º TRIMESTRE</u></b>	<b><u>3.256.015,51</u></b>	<b><u>87.476,19</u></b>
<b>Outubro</b>	1.196.940,80	43.770,77
<b>Novembro</b>	1.275.870,03	41.305,50
<b>Dezembro</b>	1.156.115,56	36.034,44
<b><u>TOTAL 4º TRIMESTRE</u></b>	<b><u>3.628.926,39</u></b>	<b><u>121.110,71</u></b>
<b><u>TOTAL ANO 2006</u></b>	<b><u>11.470.871,31</u></b>	<b><u>337.585,37</u></b>

QUADRO 5 – Quadro de Receitas de Vendas e Financeiras/06 – INCORPORANDO EMP. IMOBILIÁRIOS LTDA.

FONTE: Elaborado com base nas informações fornecidas pelo setor contábil da empresa.

Com base nos quadros de faturamento acima e balancetes de verificação da Incorporando Empreendimentos Imobiliários Ltda, segue a seguir a Demonstração do Resultado do Exercício – D.R.E dos anos de 2005 e 2006.

**INCORPORANDO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.****CNPJ: 76.813.473/0001-03.****DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE**

Valores expressos em Reais

<u>CONTAS</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>
<b><u>RECEITA BRUTA</u></b>	<b><u>11.470.871,69</u></b>	<b><u>8.040.826,97</u></b>
Receita de Imóveis	11.470.871,69	8.040.826,97
<b><u>(-) DEDUÇÕES</u></b>	<b><u>(431.008,70)</u></b>	<b><u>(305.933,73)</u></b>
Pis s/ Faturamento	(76.754,99)	(54.481,34)
Cofins s/ Faturamento	(354.253,71)	(251.452,39)
<b><u>(-) CUSTOS IMÓVEIS</u></b>	<b><u>(3.111.283,82)</u></b>	<b><u>(2.108.924,80)</u></b>
Custo Inc. Imóveis	(3.111.283,82)	(2.108.924,80)
<b><u>(=) RESULTADO BRUTO</u></b>	<b><u>7.928.579,17</u></b>	<b><u>5.625.968,44</u></b>
<b><u>(-) DESPESAS OPERAC.</u></b>	<b><u>(751.630,89)</u></b>	<b><u>(586.327,26)</u></b>
Despesas Administrativas	(532.135,41)	(281.636,45)
Despesas Comerciais	(169.394,50)	(237.688,64)
Despesas Tributárias	(50.100,98)	(67.002,17)
<b><u>(+/-) RESULTADO</u></b>	<b><u>208.635,54</u></b>	<b><u>101.390,10</u></b>
<b><u>FINANC.</u></b>		
Receitas Financeiras	337.585,37	340.918,85
Despesas Financeiras	(128.949,83)	(239.528,75)
<b><u>(=) RESULTADO ANTES</u></b>	<b><u>7.385.583,82</u></b>	<b><u>5.141.031,28</u></b>
<b><u>IRPJ E CSLL</u></b>		
<b><u>(-) PROVISÃO PARA IRPJ</u></b>	<b><u>(444.081,86)</u></b>	<b><u>(339.569,83)</u></b>
<b><u>E CSLL</u></b>		
Provisão p/ Imposto de Renda	(289.813,77)	(222.046,24)
Provisão p/ Contribuição Social s/ Lucro Líquido	(154.268,09)	(117.523,59)
<b><u>(=) RESULTADO LÍQUIDO</u></b>	<b><u>6.941.501,96</u></b>	<b><u>4.801.461,45</u></b>
<b><u>DO EXERCÍCIO</u></b>		

QUADRO 6 – Demonstração do Resultado do Exercício/05 e 06– INCORPORANDO EMP. IMOBILIÁRIOS LTDA.

FONTE: Elaborado com base nas informações fornecidas pelo setor contábil da empresa.

Analisando a Demonstração do Resultado do Exercício - D.R.E dos anos de 2005 e 2006, concluiu-se que a receita de vendas é proveniente das vendas de imóveis a vista e a prazo de unidades acabadas e em construção.

Como a tributação é feita pelo Lucro Presumido, as deduções da receita bruta que engloba os tributos federais PIS e COFINS envolvem as alíquotas de 0,65% e 3% sobre o faturamento mensal das vendas dos imóveis e a receita sobre as aplicações financeiras.

Como já dito anteriormente, não é objeto deste estudo de caso a verificação da veracidade dos valores apresentados quanto aos custos de incorporações de imóveis, mas faz-se necessário saber que quando um imóvel pronto é vendido à vista, todo seu custo é baixado do estoque, já quando esse imóvel pronto é vendido a prazo, baixa-se o custo proporcionalmente à receita recebida. Quando envolve unidades em construção, baixa-se do custo o total auferido até a data da venda, sendo posteriormente acompanhado através de planilhas separadas à medida que a evolução da obra progride com o tempo.

O resultado líquido do exercício da empresa é obtido com a dedução do resultado operacional bruto das despesas operacionais, resultado financeiro e provisão do Imposto de Renda Pessoa Jurídica – I.R.P.J e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – C.S.L.L.

### **3.2.3 – DEMONSTRAÇÃO DE LUCROS E PREJUÍZOS ACUMULADOS**

Esta demonstração contábil demonstra as oscilações que ocorrem na conta de lucros acumulados da Incorporando Empreendimentos Imobiliários Ltda. Nota-se um saldo voluptuoso nesta conta, isto devido ao fato do interesse dos sócios em abrirem outras incorporadoras imobiliárias com base no aporte de capital oriundo da empresa analisada neste estudo de caso.

O quadro a seguir apresenta a Demonstração de Lucros e Prejuízos Acumulados dos anos de 2005 e 2006.

**INCORPORANDO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.****CNPJ: 76.813.473/0001-03.****DEMONSTRAÇÃO DOS LUCROS E PREJUÍZOS ACUMULADOS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2005 E 2006.**

Valores expressos em Reais

<b><u>SALDO EM 01.01.2005</u></b>	<b><u>10.681.256,89</u></b>
<b>Incorporação de Ajuste de Exercícios anteriores aos Lucros Acumulados</b>	<b>2.965.200,03</b>
<b>Lucro Líquido 2005</b>	<b>4.801.461,45</b>
<b>Lucro Distribuído aos Sócios 2005</b>	<b>(3.740.873,27)</b>
<b><u>SALDO EM 31.12.2005</u></b>	<b><u>14.707.045,10</u></b>
<b>Lucro Líquido 2006</b>	<b>6.941.501,96</b>
<b>Lucro Distribuído aos Sócios 2006</b>	<b>(3.172.895,06)</b>
<b><u>SALDO EM 31.12.2006</u></b>	<b><u>18.475.652,00</u></b>

**QUADRO 7 – Demonstração dos Lucros e Prejuízos Acumulados 05 e 06– INCORPORANDO EMP. IMOB.LTDA.****FONTE:** Elaborado com base nas informações fornecidas pelo setor contábil da empresa.

Cabe ressaltar que os valores incorporados ao lucro líquido de 2005 referente a ajustes de exercícios anteriores são provenientes da época da mudança da opção de lucro real para o lucro presumido feito pela empresa em 2002.

Os lucros distribuídos aos sócios visam principalmente a cobertura de suas operações de pessoas físicas, bem como participação de outras empresas, sendo ajustadas na Declaração de Imposto de Renda Pessoa Física – D.I.R.P.F. de cada um.

**3.2.4 – DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO**

Esta demonstração contábil visa demonstrar as causas das variações de saldo e formação do valor no final do período do Patrimônio Líquido da empresa, no caso da Incorporando Empreendimentos Imobiliários Ltda envolver somente a incorporação do lucro do exercício aos lucros acumulados e a distribuição feita aos sócios durante o decorrer do exercício, tendo em vista que o valor no Capital Social permaneceu inalterado, segue abaixo a demonstração.

**INCORPORANDO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.****CNPJ: 76.813.473/0001-03.****DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2005 E 2006**

Valores expressos em Reais

<b>MUTAÇÕES DAS CONTAS</b>	<b>CAPITAL REALIZADO</b>	<b>ADTO P/ FUTURO AUMENTO DE CAPITAL</b>	<b>LUCROS OU PREJUÍZOS ACUMULADOS</b>	<b>AJUSTE DE EXERCÍCIOS ANTERIORES</b>	<b>TOTAL</b>
<b>Saldos em 01.01.2005</b>	<b>3.000.000,00</b>	-	<b>10.681.256,89</b>	<b>2.965.200,03</b>	<b>16.646.456,92</b>
Incorporação aos Lucros Acumulados	-	-	2.965.200,03	(2.965.200,03)	-
Lucro Líquido do Exercício	-	-	4.801.461,45	-	4.801.461,45
Lucro Distribuído aos Sócios	-	-	(3.740.873,27)	-	(3.740.873,27)
<b>Saldos em 31.12.2005</b>	<b>3.000.000,00</b>	-	<b>14.707.045,10</b>	-	<b>17.707.045,10</b>
Lucro Líquido do Exercício	-	-	6.941.501,96	-	6.941.501,96
Lucro Distribuído aos Sócios	-	-	(3.172.895,06)	-	(3.172.895,06)
<b>Saldos em 31.12.2006</b>	<b>3.000.000,00</b>	-	<b>18.475.652,00</b>	-	<b>21.475.652,00</b>

**QUADRO 8** – Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido 05 e 06– INCORPORANDO EMP. IMOB.LTDA.

FONTE: Elaborado com base nas informações fornecidas pelo setor contábil da empresa.

**3.2.5 – DEMONSTRAÇÃO DAS ORIGENS E APLICAÇÕES DE RECURSOS**

A Demonstração das Origens e Aplicações de Recursos – D.O.A.R destina a evidenciar, num determinado período, as modificações que originaram as variações no capital circulante líquido da empresa.

Os financiamentos representam as origens dos recursos e os investimentos, as aplicações desses recursos. Segue abaixo a Demonstração das Origens e Aplicações de Recursos da Incorporando Empreendimentos Imobiliários Ltda.

**INCORPORANDO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.****CNPJ: 76.813.473/0001-03.****DEMONSTRAÇÃO DAS ORIGENS E APLICAÇÕES DE RECURSOS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE**

Valores expressos em Reais

<b>ORIGENS DE RECURSOS</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>
Resultado Líquido do Exercício	6.941.501,96	4.801.461,45
Depreciações e Amortizações	29.814,67	20.653,79
Acréscimo no Resultado Exercícios Futuros	-	3.064.637,95
Redução do Realizável a Longo Prazo	334.632,17	-
Aumento do Exigível a Longo Prazo	-	1.143.521,30
<b>TOTAL DAS ORIGENS</b>	<b>7.305.948,80</b>	<b>9.030.274,49</b>
<b>APLICAÇÕES DE RECURSOS</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>
Aquisição de bens do Imobilizado	462.371,61	9.348,23
Aquisição de Investimento	1.004.000,00	-
Redução Resultado Exercícios Futuros	1.540.994,88	-
Redução do Exigível a Longo Prazo	481.681,88	-
Aumento no Realizável a Longo Prazo	-	2.153.614,41
Lucro Distribuído aos Sócios	3.172.895,06	3.740.873,27
<b>TOTAL DAS APLICAÇÕES</b>	<b>6.661.943,43</b>	<b>5.903.835,91</b>
<b>(+/-) CAPITAL CIRCULANTE LÍQUIDO</b>	<b>644.005,37</b>	<b>3.126.438,58</b>

**QUADRO 9 – Demonstração das Origens e Aplicações de Recursos 05 e 06– INCORPORANDO EMP. IMOB.LTDA.****FONTE:** Elaborado com base nas informações fornecidas pelo setor contábil da empresa.

Segue agora a demonstração da variação do capital circulante líquido da Incorporando Empreendimentos Imobiliários Ltda.

	2006	2005
<b>VARIAÇÃO CAPITAL CIRCULANTE</b>	<b>644.005,37</b>	<b>3.126.438,58</b>
<b>ATIVO CIRCULANTE</b>		
Saldo Inicial	21.011.123,62	17.676.631,71
Saldo Final	21.185.880,41	21.011.123,62
<b>VARIAÇÃO</b>	<b>174.756,79</b>	<b>3.334.491,91</b>
<b>PASSIVO CIRCULANTE</b>		
Saldo Inicial	1.081.806,73	873.753,40
Saldo Final	612.558,15	1.081.806,73
<b>VARIAÇÃO</b>	<b>(469.248,58)</b>	<b>208.053,33</b>

**QUADRO 10**– Variação do Capital Circulante Líquido 05 e 06– INCORPORANDO EMP. IMOB.LTDA.

**FONTE:** Elaborado com base nas informações fornecidas pelo setor contábil da empresa.

### 3.3 – APURAÇÃO DOS TRIBUTOS – LUCRO PRESUMIDO

#### 3.3.1 – PIS e COFINS – REGIME CUMULATIVO

Na página seguinte está demonstrado o que foi apurado do PIS e COFINS da Incorporando Empreendimentos Imobiliários Ltda, nos anos de 2005 e 2006. Lembrando que as alíquotas para os tributos são 0,65% e 3% respectivamente, sobre a receita bruta auferida no mês adicionada a receita financeira do período.



COMPETÊNCIA	RECEITA IMÓVEL	RECEITA FINANCEIRA	PIS – 0,65%	COFINS – 3%
<b>Janeiro / 2005</b>	599.391,94	12.500,00	<b>3.977,30</b>	<b>18.356,76</b>
<b>Fevereiro / 2005</b>	959.926,07	20.262,84	<b>6.371,23</b>	<b>29.405,67</b>
<b>Março / 2005</b>	868.325,81	20.969,80	<b>5.780,42</b>	<b>26.678,87</b>
<b>Abril / 2005</b>	526.302,40	23.697,60	<b>3.575,00</b>	<b>16.500,00</b>
<b>Maió / 2005</b>	526.200,00	23.800,00	<b>3.575,00</b>	<b>16.500,00</b>
<b>Junho / 2005</b>	723.583,47	46.545,46	<b>5.005,84</b>	<b>23.103,87</b>
<b>Julho / 2005</b>	408.979,64	30.118,48	<b>2.854,14</b>	<b>13.172,94</b>
<b>Agosto / 2005</b>	580.339,03	39.660,97	<b>4.030,00</b>	<b>18.600,00</b>
<b>Setembro / 2005</b>	633.127,56	35.966,90	<b>4.349,11</b>	<b>20.072,83</b>
<b>Outubro / 2005</b>	1.056.997,53	29.502,47	<b>7.062,25</b>	<b>32.595,00</b>
<b>Novembro / 2005</b>	548.060,30	33.939,70	<b>3.783,00</b>	<b>17.460,00</b>
<b>Dezembro / 2005</b>	609.593,22	23.954,63	<b>4.118,06</b>	<b>19.006,44</b>
<b><u>TOTAL 2005</u></b>	<b><u>8.040.826,97</u></b>	<b><u>340.918,85</u></b>	<b><u>54.481,35</u></b>	<b><u>251.452,37</u></b>

QUADRO 11– Receitas de Imóveis, Financeira – 2005 – INCORPORANDO EMP. IMOB.LTDA.

FONTE: Elaborado com base nas informações fornecidas pelo setor contábil da empresa

COMPETÊNCIA	RECEITA IMÓVEL	RECEITA FINANCEIRA	PIS – 0,65%	COFINS – 3%
<b>Janeiro / 2006</b>	485.839,54	23.128,05	<b>3.308,30</b>	<b>15.269,05</b>
<b>Fevereiro / 2006</b>	689.206,61	16.340,90	<b>4.586,06</b>	<b>21.166,43</b>
<b>Março / 2006</b>	729.474,84	20.525,16	<b>4.875,00</b>	<b>22.500,00</b>
<b>Abril / 2006</b>	750.774,86	19.225,14	<b>5.005,00</b>	<b>23.100,00</b>
<b>Maió / 2006</b>	795.221,68	24.778,22	<b>5.330,00</b>	<b>24.600,00</b>
<b>Junho / 2006</b>	1.135.411,88	25.000,00	<b>7.542,68</b>	<b>34.812,36</b>
<b>Julho / 2006</b>	1.034.374,23	26.395,44	<b>6.895,00</b>	<b>31.823,09</b>
<b>Agosto / 2006</b>	1.041.619,66	29.830,75	<b>6.964,43</b>	<b>32.143,51</b>
<b>Setembro / 2006</b>	1.180.021,62	31.250,00	<b>7.873,27</b>	<b>36.338,15</b>
<b>Outubro / 2006</b>	1.196.940,80	43.770,77	<b>8.064,63</b>	<b>37.221,35</b>
<b>Novembro / 2006</b>	1.275.870,03	41.305,50	<b>8.561,64</b>	<b>39.515,27</b>
<b>Dezembro / 2006</b>	1.156.115,56	36.034,44	<b>7.748,98</b>	<b>35.764,50</b>
<b><u>TOTAL 2006</u></b>	<b><u>11.470.871,31</u></b>	<b><u>337.585,37</u></b>	<b><u>76.754,97</u></b>	<b><u>354.253,70</u></b>

QUADRO 12 – Receitas de Imóveis, Financeira – 2006 – INCORPORANDO EMP. IMOB. LTDA.

FONTE: Elaborado com base nas informações fornecidas pelo setor contábil da empresa

Com base nos demonstrativos acima, o valor recolhido em **2005** de **PIS** e **COFINS** foram respectivamente de **R\$ 54.481,35** e **R\$ 251.452,37** e em **2006** foram **R\$ 76.754,97** e **R\$ 354.253,70**. Resumidamente temos que:

<b>IMPOSTO</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>TOTAL</b>
<b>PIS – 0,65%</b>	54.481,35	76.754,97	<b><u>131.236,32</u></b>
<b>COFINS – 3%</b>	251.452,37	354.253,70	<b><u>605.706,07</u></b>
<b>TOTAL</b>	305.933,72	431.008,67	<b><u>736.942,39</u></b>

**QUADRO 13** – Comparação PIS e COFINS – INCORPORANDO EMP. IMOB.LTDA.

**FONTE:** Elaborado com base nas informações fornecidas pelo setor contábil da empresa

No período **2005** e **2006** foram recolhidos de **PIS** e **COFINS** o montante de **R\$ 736.942,39**, sendo **R\$ 131.236,32** de **PIS** e **R\$ 605.706,07** de **COFINS**.

### 3.3.1 – IRPJ e CSLL

O IRPJ da empresa é calculado da seguinte maneira, de forma trimestral, utilizando 8% para a base de cálculo, que compreende a receita de imóveis, ao resultado encontrado soma-se à receita financeira e aplica-se a alíquota de 15%, sempre observado os adicionais e o IRRF a recuperar.

A CSLL também é recolhida de forma trimestral, sendo que 12% sobre a base de cálculo e ao valor encontrado, soma-se a receita financeira e aplica-se 9%.

O quadro a seguir demonstra detalhadamente os valores para cada imposto acima descrito:

<b>COMPETÊNCIA</b>	<b>IRPJ</b>	<b>CSLL</b>	<b>COMPETÊNCIA</b>	<b>IRPJ</b>	<b>CSLL</b>
<b>1º Trim. 2005</b>	55.986,04	31.054,49	<b>1º Trim. 2006</b>	47.089,17	25.968,38
<b>2º Trim. 2005</b>	53.032,48	27.645,60	<b>2º Trim. 2006</b>	64.879,03	35.169,52
<b>3º Trim. 2005</b>	52.885,51	27.039,59	<b>3º Trim. 2006</b>	80.989,36	43.037,82
<b>4º Trim. 2005</b>	60.142,22	31.783,94	<b>4º Trim. 2006</b>	96.856,21	50.092,37
<b>TOTAL 2005</b>	<b>222.046,25</b>	<b>117.523,63</b>	<b>TOTAL 2006</b>	<b>289.813,77</b>	<b>154.268,09</b>

**QUADRO 14** – Comparação IRPJ e CSLL – INCORPORANDO EMP. IMOB.LTDA.

**FONTE:** Elaborado com base nas informações fornecidas pelo setor contábil da empresa

Quanto ao **IRPJ** e **CSLL** temos respectivamente os valores apurados e recolhidos em **2005** de **R\$ 222.046,25** e **R\$ 117.523,63**, sendo que em **2006** para os mesmos tributos o recolhido foi respectivamente de **R\$ 289.813,77** e **R\$ 154.268,09**. Resumidamente temos que:

<b>IMPOSTO</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>TOTAL</b>
<b>IRPJ</b>	222.046,25	289.813,77	<b>511.860,02</b>
<b>CSLL</b>	117.523,63	154.268,09	<b>271.791,72</b>
<b><u>TOTAL</u></b>	<b><u>339.569,88</u></b>	<b><u>444.081,86</u></b>	<b><u>783.651,74</u></b>

**QUADRO 15** – Resumo IRPJ e CSLL – INCORPORANDO EMP. IMOB.LTDA.

**FONTE:** Elaborado com base nas informações fornecidas pelo setor contábil da empresa

Visto o que foi apurado e recolhido em termos de tributos federais sobre o faturamento da Incorporando Empreendimentos Imobiliários Ltda nos anos de 2005 e 2006, segue abaixo um quadro demonstrando os fatos ocorridos acerca da matéria descrita para comparações com as demais formas de tributação abordadas neste estudo de caso. Assim sendo, em 2005 e 2006 temos que:

<b>IMPOSTO</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>TOTAL</b>
<b>PIS – 0,65%</b>	54.481,35	76.754,97	<b>131.236,32</b>
<b>COFINS – 3%</b>	251.452,37	354.253,70	<b>605.706,07</b>
<b>IRPJ</b>	222.046,25	289.813,77	<b>511.860,02</b>
<b>CSLL</b>	117.523,63	154.268,09	<b>271.791,72</b>
<b>TOTAL</b>	<b>645.503,60</b>	<b>875.090,53</b>	<b><u>1.520.594,10</u></b>

**QUADRO 16** – Resumo Tributos Lucro Presumido – INCORPORANDO EMP. IMOB.LTDA.

**FONTE:** Elaborado com base nas informações fornecidas pelo setor contábil da empresa

Então, conforme o quadro 16 acima, o total recolhido nos anos **2005** e **2006** em termos de tributos federais sobre a receita de imóveis e financeiras foram respectivamente de **R\$ 645.503,60** e **R\$ 875.090,53**, perfazendo um total desembolsado de **R\$ 1.520.594,10** aos cofres públicos da União.

### 3.4 – APURAÇÃO DOS TRIBUTOS – LUCRO REAL.

#### 3.4.1 – PIS e COFINS – REGIME NÃO CUMULATIVO

Na forma de tributação Lucro Real, as alíquotas do PIS e COFINS acrescem consideravelmente em relação às alíquotas do Lucro Presumido. Respectivamente elas são de 1,65% e 7,60% sobre o faturamento mensal da empresa, sendo permitido a dedução através de créditos aproveitados no pagamento da energia elétrica da empresa, pois dentre os possíveis créditos utilizados somente ela poderá ser aproveitada, tendo em vista que os gastos com matéria prima e outros possíveis de dedução são itens que compõe o custo das obras, nos quadros a seguir estará demonstrada toda a movimentação e apuração desses dois tributos, lembrando que as receitas financeiras ali elencadas não servem de base para o cálculo do imposto, conforme Decreto Lei nº 5.442 de maio de 2005.

COMPETÊNCIA	RECEITA IMÓVEL	RECEITA FINANCEIRA	CRÉDITOS			
			NÃO-CUMUL. Ene. Elétrica	BASE DE CÁLCULO	PIS 1,65%	COFINS 7,60%
Janeiro / 2005	599.391,94	12.500,00	959,67	598.432,27	9.874,13	45.480,85
Fevereiro / 2005	959.926,07	20.262,84	756,32	959.169,75	15.826,30	72.896,90
Março / 2005	868.325,81	20.969,80	776,35	867.549,46	14.314,57	65.933,76
Abril / 2005	526.302,40	23.697,60	658,96	525.643,44	8.673,12	39.948,90
Mai / 2005	526.200,00	23.800,00	710,23	525.489,77	8.670,58	39.937,22
Junho / 2005	723.583,47	46.545,46	801,53	722.781,94	11.925,90	54.931,43
Julho / 2005	408.979,64	30.118,48	800,69	408.178,95	6.734,95	31.021,60
Agosto / 2005	580.339,03	39.660,97	910,56	579.428,47	9.560,95	44.036,56
Setembro / 2005	633.127,56	35.966,90	799,68	632.327,88	10.433,41	48.056,92
Outubro / 2005	1.056.997,53	29.502,47	801,25	1.056.196,28	17.427,24	80.270,92
Novembro / 2005	548.060,30	33.939,70	850,69	547.209,61	9.028,96	41.587,93
Dezembro / 2005	609.593,22	23.954,63	799,68	608.793,54	10.045,09	46.268,31
<b>TOTAL 2005</b>	<b>8.040.826,97</b>	<b>340.918,85</b>	<b>9.749,61</b>	<b>8.031.201,36</b>	<b>132.514,82</b>	<b>610.371,30</b>

QUADRO 17– PIS e COFINS Lucro Real/2005 - INCORPORANDO EMP. IMOB.LTDA.

FONTE: Elaborado com base nas informações fornecidas pelo setor contábil da empresa

Com relação ao ano de 2005, mantendo-se as mesmas receitas apuradas no lucro presumido e incrementando com o abatimento de créditos com energia elétrica da empresa apurou-se o PIS e COFINS nos seguintes valores totais em 31 de Dezembro de 2005, R\$ 132.514,82 e 610.371,30 respectivamente.

COMPETÊNCIA	RECEITA IMÓVEL	RECEITA FINANCEIRA	CRÉDITOS			
			NÃO- CUMUL. Ene. Elétrica	BASE DE CÁLCULO	PIS 1,65%	COFINS 7,60%
<b>Janeiro / 2006</b>	485.839,54	23.128,95	<b>689,86</b>	<b>485.149,68</b>	<b>8.004,97</b>	<b>36.871,38</b>
<b>Fevereiro / 2006</b>	689.206,61	16.340,90	<b>857,96</b>	<b>688.348,65</b>	<b>11.357,75</b>	<b>52.314,50</b>
<b>Março / 2006</b>	729.474,84	20.525,16	<b>963,54</b>	<b>728.511,30</b>	<b>12.020,44</b>	<b>55.366,86</b>
<b>Abril / 2006</b>	750.774,86	19.225,14	<b>769,85</b>	<b>750.005,01</b>	<b>12.375,08</b>	<b>57.000,38</b>
<b>Mai / 2006</b>	795.221,68	24.778,32	<b>711,45</b>	<b>794.510,23</b>	<b>13.109,42</b>	<b>60.382,78</b>
<b>Junho / 2006</b>	1.135.411,88	25.000,00	<b>695,57</b>	<b>1.134.716,31</b>	<b>18.722,82</b>	<b>86.238,44</b>
<b>Julho / 2006</b>	1.034.374,23	26.395,44	<b>650,88</b>	<b>1.033.723,35</b>	<b>17.056,44</b>	<b>78.562,97</b>
<b>Agosto / 2006</b>	1.041.619,66	29.830,75	<b>703,44</b>	<b>1.040.916,22</b>	<b>17.175,12</b>	<b>79.109,63</b>
<b>Setembro / 2006</b>	1.180.021,62	31.250,00	<b>720,96</b>	<b>1.179.300,66</b>	<b>19.458,46</b>	<b>89.626,85</b>
<b>Outubro / 2006</b>	1.196.940,80	43.770,77	<b>766,55</b>	<b>1.196.174,25</b>	<b>19.736,88</b>	<b>90.909,24</b>
<b>Novembro / 2006</b>	1.275.870,03	41.305,50	<b>801,92</b>	<b>1.275.068,11</b>	<b>21.038,62</b>	<b>96.905,18</b>
<b>Dezembro / 2006</b>	1.156.115,56	36.034,44	<b>956,36</b>	<b>1.155.159,20</b>	<b>19.060,13</b>	<b>87.792,10</b>
<b>TOTAL 2006</b>	<b><u>11.470.871,31</u></b>	<b><u>337.585,37</u></b>	<b><u>9.288,44</u></b>	<b><u>11.461.582,87</u></b>	<b><u>189.116,12</u></b>	<b><u>871.080,30</u></b>

QUADRO 18– PIS e COFINS Lucro Real/2006 - INCORPORANDO EMP. IMOB.LTDA.

FONTE: Elaborado com base nas informações fornecidas pelo setor contábil da empresa

Em 2006 a apuração e recolhimento total de PIS e COFINS pelo Lucro Real seria de R\$ 189.116,12 e R\$ 871.080,30 respectivamente. Somando-se as apurações dos dois anos analisados teríamos em termos desses dois tributos o total arrecadado de R\$ 1.803.082,54.

Esses valores servirão para o quadro comparativo final das modalidades de tributação e suas considerações serão lá abordadas. Segue abaixo um quadro resumo dos períodos 2005 e 2006 caso a empresa optasse pelo Lucro Real.

IMPOSTO	2005	2006	TOTAL
<b>PIS – 1,65%</b>	132.514,82	189.116,12	<b><u>321.630,94</u></b>
<b>COFINS – 7,60%</b>	610.371,30	871.080,30	<b><u>1.481.451,60</u></b>
<b>TOTAL</b>	742.886,12	1.060.196,42	<b><u>1.803.082,54</u></b>

QUADRO 19– Resumo PIS e COFINS Lucro Real - INCORPORANDO EMP. IMOB.LTDA.

FONTE: Elaborado com base nas informações fornecidas pelo setor contábil da empresa

### 3.4.2 – IRPJ E CSLL – LUCRO REAL ANUAL.

A Incorporando Empreendimentos Imobiliários Ltda não apresenta prejuízo fiscal desde 1997, segundo dados da própria empresa, devido a isso foi adotado um critério de fazer uma previsão do IRPJ e CSLL com referencia ao resultado do exercício anual, de 2005 e 2006. A empresa também não apresentaria adições nem exclusões, facilitando a apuração dos valores para que o proprietário da empresa consiga ter uma idéia de quanto recolheria de IRPJ e CSLL caso optasse pelo Lucro Real.

Com base na Demonstração do Resultado do Exercício – D.R.E. o quadro a seguir apresenta as apurações dos tributos trimestrais sobre o faturamento.

<u>CONTAS</u>	<u>2005</u>	<u>2006</u>
<b><u>RECEITA BRUTA</u></b>	<b><u>8.040.826,97</u></b>	<b><u>11.470.871,69</u></b>
Receita de Imóveis	8.040.826,97	11.470.871,69
<b><u>(-) DEDUÇÕES</u></b>	<b><u>(742.886,12)</u></b>	<b><u>(1.060.196,42)</u></b>
Pis s/ Faturamento	(132.514,82)	(189.116,12)
Cofins s/ Faturamento	(610.371,30)	(871.080,30)
<b><u>(-) CUSTOS IMÓVEIS</u></b>	<b><u>(2.108.924,80)</u></b>	<b><u>(3.111.283,82)</u></b>
Custo Inc. Imóveis	(2.108.924,80)	(3.111.283,82)
<b><u>(=) RESULTADO BRUTO</u></b>	<b><u>5.189.016,05</u></b>	<b><u>7.299.391,45</u></b>
<b><u>(-) DESPESAS OPERAC.</u></b>	<b><u>(586.327,26)</u></b>	<b><u>(751.630,89)</u></b>
Despesas Administrativas	(281.636,45)	(532.135,41)
Despesas Comerciais	(237.688,64)	(169.394,50)
Despesas Tributárias	(67.002,17)	(50.100,98)
<b><u>(+/-) RESULTADO FINANC.</u></b>	<b><u>101.390,10</u></b>	<b><u>208.635,54</u></b>
Receitas Financeiras	340.918,85	337.585,37
Despesas Financeiras	(239.528,75)	(128.949,83)
<b><u>(=) RESULTADO ANTES IRPJ</u></b>	<b><u>4.704.078,89</u></b>	<b><u>6.756.396,10</u></b>
<b><u>E CSLL</u></b>		
Provisão p/ IRPJ – 15%	(705.611,84)	(1.013.459,42)
Adicional – 10%	(446.407,89)	(651.639,61)
<b><u>Provisão p/ IRPJ</u></b>	<b><u>(1.152.019,73)</u></b>	<b><u>(1.665.099,03)</u></b>
<b><u>Provisão p/ CSLL – 9%</u></b>	<b><u>(423.367,10)</u></b>	<b><u>(608.075,65)</u></b>
<b><u>(=) RESULTADO LÍQUIDO</u></b>	<b><u>3.128.692,06</u></b>	<b><u>4.483.221,42</u></b>
<b><u>DO EXERCÍCIO</u></b>		

QUADRO 20– Apuração IRPJ e CSLL 2005 e 2006 Lucro Real - INCORPORANDO EMP. IMOB.LTDA.

FONTE: Elaborado com base nas informações fornecidas pelo setor contábil da empresa

Quanto ao **IRPJ** e **CSLL** temos respectivamente os valores apurados em **2005** de **R\$ 1.152.019,73** e **R\$ 423.367,10**, sendo que em **2006** para os mesmos tributos o apurado foi respectivamente de **R\$ 1.665.099,03** e **R\$ 608.075,65**. Resumidamente temos que:

<b>IMPOSTO</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>TOTAL</b>
<b>IRPJ</b>	1.152.019,73	1.665.099,03	<b>2.817.118,76</b>
<b>CSLL</b>	423.367,10	608.075,65	<b>1.031.442,75</b>
<b><u>TOTAL</u></b>	<b><u>1.575.386,83</u></b>	<b><u>2.273.174,68</u></b>	<b><u>3.848.561,51</u></b>

**QUADRO 21** – Resumo IRPJ e CSLL Lucro Real – INCORPORANDO EMP. IMOB.LTDA.

**FONTE:** Elaborado com base nas informações fornecidas pelo setor contábil da empresa

Com isso verifica-se que se a empresa tivesse optado pelo Lucro Real, em termos de IRPJ e CSLL ela teria recolhido R\$ 3.848.561,51 somado nos anos de 2005 e 2006, resumidamente temos para o Lucro Real as seguintes situações perante os tributos federais caso a Incorporando Empreendimentos Imobiliários Ltda tivesse optado.

<b>IMPOSTO</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>TOTAL</b>
<b>PIS – 1,65%</b>	132.514,82	189.116,12	<b>321.630,94</b>
<b>COFINS – 7,60%</b>	610.371,30	871.080,30	<b>1.481.451,60</b>
<b>IRPJ</b>	1.152.019,73	1.665.099,03	<b>2.817.118,76</b>
<b>CSLL</b>	423.367,10	608.075,65	<b>1.031.442,75</b>
<b><u>TOTAL</u></b>	<b><u>2.318.272,95</u></b>	<b><u>3.333.371,10</u></b>	<b><u>5.651.644,05</u></b>

**QUADRO 22** – Resumo Tributos s/ Faturamento Lucro Real – INCORPORANDO EMP. IMOB.LTDA.

**FONTE:** Elaborado com base nas informações fornecidas pelo setor contábil da empresa

Se a Incorporando Empreendimentos Imobiliários Ltda tivesse optado pelo Lucro Real em 2005 e 2006 ela teria desembolsado R\$ 5.651.644,05 nos quatro tributos federais analisados, ou seja, PIS, COFINS, IRPJ e CSLL.

### 3.5– APURAÇÃO DOS TRIBUTOS – R.E.T.

Pelo Regime Especial de Tributação – R.E.T. a empresa recolhe 7% na totalidade dos tributos federais sobre o faturamento, nas seguintes proporções:

- 2,2% como IRPJ;
- 1,15% como CSLL;
- 0,65% como PIS;
- 3% como COFINS.

Com base nos percentuais acima segue quadro abaixo referente aos anos de 2005 e 2006:

ANO	RECEITA IMÓVEL	RECEITA FINANCEIRA	PIS- 0,65%	COFINS- 3%	IRPJ - 2,2%	CSLL – 1,15%	<u>TOTAL</u>
2005	8.040.826,97	340.918,85	54.481,35	251.452,37	184.398,41	96.390,08	586.722,21
2006	11.470.871,31	337.585,37	76.754,97	354.253,70	259.786,05	135.797,25	826.591,97
<b>TOTAIS</b>	<b>19.511.698,28</b>	<b>678.504,22</b>	<b>131.236,32</b>	<b>605.706,08</b>	<b>444.184,46</b>	<b>676.371,78</b>	<b><u>1.413.314,18</u></b>

**QUADRO 23** – Tributação pelo R.E.T 2005 e 2006 – INCORPORANDO EMP. IMOB.LTDA.

**FONTE:** Elaborado com base nas informações fornecidas pelo setor contábil da empresa

Como as alíquotas do PIS e da COFINS são as mesmas que a Lucro Presumido, a diferença nesta forma de tributação está nos tributos trimestrais, IRPJ e CSLL. Pelo R.E.T. os recolhimentos desses tributos devem ser mensais, além do diferencia das alíquotas explicitadas acima no quadro 23. Com isso, pelo Regime especial de Tributação a Incorporando Empreendimentos Imobiliários Ltda teria recolhido nos anos de 2005 e 2006 o montante de R\$ 1.413.314,18 de tributos sobre o faturamento.



### 3.6 – COMPARAÇÕES DOS MODELOS DE TRIBUTAÇÃO

Após todas as demonstrações feitas neste estudo de caso, sendo compreendidas pelos modelos de tributação Lucro Presumido, Lucro Real e Regime Especial de Tributação – R.E.T. nos anos de 2005 e 2006, chega-se as seguintes conclusões:

#### a) Ano de 2005

MODELO DE TRIBUTAÇÃO	PIS	COFINS	IRPJ	CSLL	TOTAIS
<b>Lucro Presumido</b>	54.481,35	251.452,37	222.046,25	117.523,63	<b><u>645.503,60</u></b>
<b>Lucro Real</b>	132.514,82	610.371,30	1.152.019,73	423.367,10	<b><u>2.318.272,95</u></b>
<b>R.E.T.</b>	54.481,35	251.452,37	184.398,41	96.390,08	<b><u>586.722,21</u></b>

QUADRO 24 – Comparações Tributação 2005 – INCORPORANDO EMP. IMOB.LTDA.

FONTE: Elaborado com base nas informações fornecidas pelo setor contábil da empresa

Como observado no quadro 24, indubitavelmente a escolha pelo Lucro Presumido foi a mais sensata em 2005, pois representou 72,16 % a menos em termos de recolhimento de tributos federais sobre o faturamento em relação ao Lucro Real.

#### b) Ano de 2006

MODELO DE TRIBUTAÇÃO	PIS	COFINS	IRPJ	CSLL	TOTAIS
<b>Lucro Presumido</b>	76.754,97	354.253,70	289.813,77	154.268,09	<b><u>875.090,53</u></b>
<b>Lucro Real</b>	189.116,12	871.080,30	1.665.099,03	608.075,65	<b><u>3.333.371,10</u></b>
<b>R.E.T.</b>	76.754,97	354.253,70	259.786,05	135.797,25	<b><u>826.591,97</u></b>

QUADRO 25 – Comparações Tributação 2006 – INCORPORANDO EMP. IMOB.LTDA.

FONTE: Elaborado com base nas informações fornecidas pelo setor contábil da empresa

Assim como ocorreu em 2005, a escolha em 2006 pelo Lucro Presumido foi a mais econômica para a Incorporando Empreendimentos Imobiliários Ltda, pois representou também 73,75% a menos de imposto pago em comparação ao Lucro Real. O R.E.T. em ambos os períodos também ficaria abaixo do Lucro real e do Lucro Presumido, porém é uma opção descartada pela direção da empresa, pois a mesma não se dispõe a recolher o IRPJ e CSLL mensalmente.

## 4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Nos dois anos analisados, o modelo de tributação pelo Lucro Presumido foi mais econômico do que o Lucro Real, gerando menos tributos a recolher, sendo 72,16 % menor em 2005 e 73,75 % em 2006 .

O Lucro Presumido realmente é mais simples de ser adotado, além de ser também mais vantajoso para a empresa quando comparado ao Lucro Real. Porém quando a empresa deixa de reconhecer alguma operação, os levantamentos feitos para tal comparação são inválidos, porque no Lucro Real são reconhecidas todas as despesas e todas as receitas para apuração do resultado.

Com a cultura da sonegação enraizada nas empresas brasileiras, fica difícil prever algo de concreto em termos reais, pois poderá faltar alguma informação importante que poderia ser o diferencial da tomada de decisão do proprietário.

Em relação ao RET, além da política da empresa em não recolher o IRPJ e CSLL mensalmente também estão envolvidos questões inerentes a forma de reconhecimento dos recebimentos que poderão ser vistos e analisados em trabalhos acadêmicos futuros.

Diante de todos os fatos aqui apresentados, concluiu-se que a Incorporando Empreendimentos Imobiliários Ltda acertou em optar pelo Lucro Presumido e a sugestão aqui é de que ela continue com essa sistemática, pois para ela é mais vantajoso além de ser legalmente permitido perante o fisco.

## REFERÊNCIAS

BEUREN, Ilse Maria. **Como Elaborar Trabalhos Monográficos em Contabilidade Teoria e Prática**. São Paulo: Atlas, 2004.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Disponível em [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Constituicao/Constitui%C3%A7ao.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constitui%C3%A7ao.htm). Acesso em: 23 jun. 2007.

BRASIL. Instrução Normativa nº. 93, de 24 de dezembro de 1997. **Dispõe sobre o Imposto de Renda e Contribuição Social a partir de 1997**. Disponível em <http://www.receita.fazenda.gov.br>. Acesso em: 19 jul.2007.

BRASIL. Decreto nº. 1.598/77. **Definição do Lucro Real das Empresas**. Disponível em <http://www.receita.fazenda.gov.br>. Acesso em: 19 jul.2007.

BRASIL. Decreto nº. 5.442, de 09 de maio de 2005. **Reduz à alíquota zero do PIS e COFINS as receitas de aplicações financeiras**. Disponível em <http://www.receita.fazenda.gov.br>. Acesso em: 28 jul.2007.

BRASIL. Lei nº. 4.591/1964. **Definição de Incorporação Imobiliária**. Disponível em <http://www.receita.fazenda.gov.br>. Acesso em: 19 jul.2007.

BRASIL. Lei nº. 8.981, de 20 de janeiro de 1995. **Altera a Legislação Tributária Federal**. Disponível em <http://www.receita.fazenda.gov.br>. Acesso em: 19 jul.2007.

BRASIL. Lei nº. 9.065/95, de 20 de junho de 1995. **Altera a Legislação Tributária Federal**. Disponível em <http://www.receita.fazenda.gov.br>. Acesso em: 05 Ago.2007.

BRASIL. Lei nº. 9.249, de 26 de dezembro de 1995. **Altera a Legislação do Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas**. Disponível em <<http://www.receita.fazenda.gov.br>>. Acesso em: 05 Ago.2007.

BRASIL. Lei nº. 9.430, de 27 de dezembro de 1996. **Altera a Legislação Tributária Federal sobre o Imposto de Renda Pessoa Jurídica**. Disponível em <<http://www.receita.fazenda.gov.br>>. Acesso em: 19 jul.2007.

BRASIL. Lei nº. 9.532, de 10 de dezembro de 1997. **Altera a Legislação Federal sobre os Incentivos Fiscais**. Disponível em <<http://www.receita.fazenda.gov.br>>. Acesso em: 05 out. 2007.

BRASIL. Lei nº. 9.718, de 27 de novembro de 1998. **Altera a Legislação Tributária Federal**. Disponível em <<http://www.receita.fazenda.gov.br>>. Acesso em: 31 ago.2007.

BRASIL. Lei nº. 10.637, de 30 de dezembro de 2002. **Dispõe sobre a não cumulatividade do PIS**. Disponível em <<http://www.receita.fazenda.gov.br>>. Acesso em: 29 set.2007.

BRASIL. Lei nº. 10.833, de 29 de dezembro de 2003. **Altera a Legislação Tributária Federal**. Disponível em <<http://www.receita.fazenda.gov.br>>. Acesso em: 08 mai. 2007.

BRASIL. Lei nº. 10.931, de 02 de agosto de 2004. **Dispõe sobre o Regime Especial de Tributação**. Disponível em <<http://www.receita.fazenda.gov.br>>. Acesso em: 31 ago.2007.

BRASIL. Lei Complementar nº.7, de 7 de setembro de 1.970. **Insitui o Programa de Integração Social**. Disponível em<<http://www.planalto.gov.br>> Acesso em: 31 ago.2007.

BRASIL. Medida Provisória nº. 2.189-49, de 23 de agosto de 2001. **Altera a Legislação Federal sobre a tributação das receitas Financeira.** Disponível em <<http://www.receita.fazenda.gov.br>>. Acesso em: 29 Fev. 2007.

COSTA, Magnus Amaral da. **Contabilidade da Construção Civil e Atividade Imobiliária.** 1º Ed. São Paulo: Atlas, 2000.

FABRETTI, Laudio Camargo. **Contabilidade Tributária.** 9ª Ed. São Paulo: Atlas, 2005.

GIL, Antônio Carlos. **Como Elaborar Projetos de Pesquisa.** 4ªed. Ver e atual. São Paulo: Atlas, 2002.

HIGUSHI, Hiromi. **Imposto de Renda das Empresas: Interpretação e prática.** 24º ed. São Paulo: Atlas, 1999.

OLIVEIRA, Luiz Martins de: et al. **Manual de Contabilidade Tributária.** 4ª Ed. São Paulo: Atlas, 2005.

SANTOS, Antônio Raimundo dos. **Metodologia Científica: a construção do conhecimento.** 6ª Ed. Rio de Janeiro: DP&A, 2004.